

Tilstandsrapport



Enebolig



Meklenborglia 6 , 1273 OSLO



OSLO kommune



gnr. 176, bnr. 310

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 21004-1812

Eiendomsverdi ref nr: UT9094

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekkt med betongtakstein og besikket fra bakkenivå.

Boligen har sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass og enkelte trevinduer med 2-lags glass.

Det er malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er parkett/laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er elementpipe med sotluke/feieluke.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk vifte og tilluft ved terskel.

Våtrom › 1 etasje › Bad

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk vifte.

Våtrom › 2 etasje › Bad

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1 etasje › Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og microbølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast.

Det er naturlig ventilasjon, hovedsakelig med spalteventiler på vinduer, samt enkelte rom med veggventiler.

Det er en ca. 278 liters varmtvannstank, plassert i kjellerbod.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Forstøtningsmuren er av naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til kjøkken. Bod, badstue og soverom er omgjort til soverom.

1. etasje: Opprinnelig bod/kjølerom og toalettrom er omgjort til et større bad/vaskerom.

2. etasje: Dagens bruk og rominndeling samsvarer med fremlagte byggetegninger.

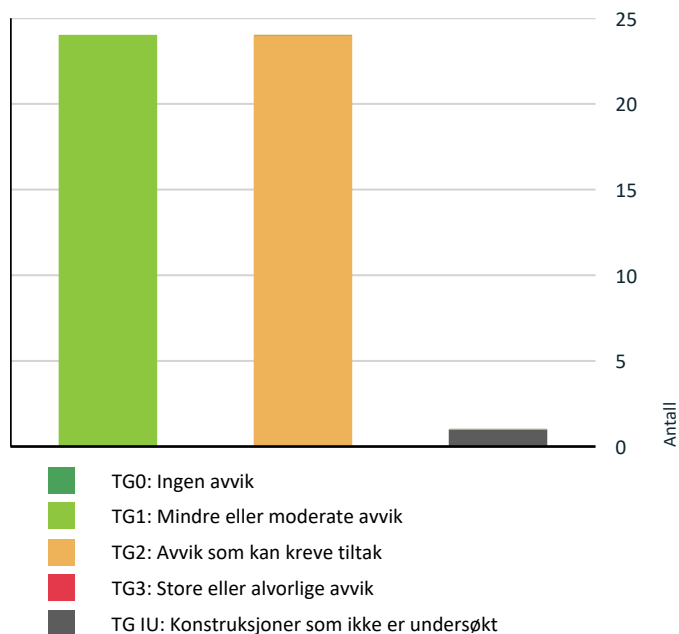
Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det blir kun gjort tilstandsvurdering hvor avvik/tiltak kommer frem for hovedbygget. Tilleggsbygninger blir kun utført enkel besiktigelse uten tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert råteskader på vindschiebordet.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Råteskadet vindschiebord bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skade og for å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og råte. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt skadeomfang og kostnader ved senere utbedring.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert kledning som går helt ned til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.
- Kledning som går helt ned til terreng bør beskjæres slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og bakkenivå. Dette vil redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på kledningen. Manglende tiltak kan føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass, hovedsakelig fra 1986, samt enkelte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er registrert betydelig kondens på takvindu samt fuktmerker/misfarging i nedre del av trekarmen. Forholdet kan over tid medføre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere kondens på takvinduet, samt utbedre fuktmerker og misfarging i trekarmen. Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til behov for utskifting og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører fra 2020 og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren til kjellerleiligheten har knust glass.

Konsekvens/tiltak

- Det knuste glasset i ytterdøren til kjellerleiligheten bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskade og unngå ytterligere skade på dørkonstruksjonen.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en veranda utført i trevirke med terrassebord. Rekkverket er i tre med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har under verandaen en terrasse utført i trevirke med terrassebord.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett/laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres grundig rengjøring av pipeløpet for å fjerne kvister og løst materiale. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert trekk og økt risiko for pipebrann, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



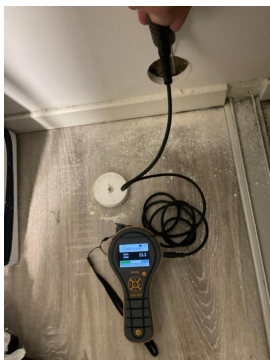
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, og veggene er kledd med plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i husets hjørne ved garderobeskap, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,1vekt-%

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På grunn av boligens alder og registrerte utettheter i konstruksjonene vurderes det å være økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter.

Ved befaringen ble det observert noe sølvkre/skjeggkre i underetasjen, men dette er ikke opplyst som et kjent problem fra eiers side.

Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuell videre forekomst kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter, slik som sølvkre/skjeggkre, i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tilstandsrapport

- Det er registrert mangelfull/åpen fuge mellom flis og slukramme. Forholdet bør utbedres for å begrense vanninntrengning i flislaget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Mangelfull eller åpen fuge mellom flis og slukramme bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte og tilluft ved terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom bak servant. Måleresultatet var 9,6.

Det var heller ikke hensiktsmessig å utføre fuktsøk på overflater i dusjsone, da alt var vått ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 2mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt med kun 2–3 mm fall fra gulv ved terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

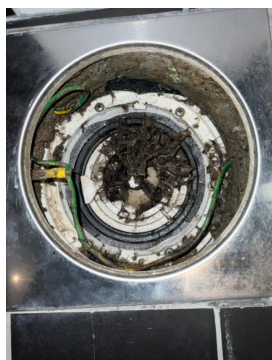
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekk i sisternen på toalettet.

Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Sisternen med sprekk bør skiftes ut for å unngå lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres ny propp eller bunnventil med lukkemekanisme i servanten for å sikre normal bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

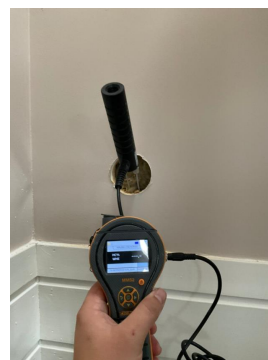
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura for tettesjikt på gulv.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende toalettsete/lokk på toalettet. Servanten mangler propp eller bunnventilens lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres nytt toalettsete/lokk for å sikre normal bruk og hygiene.

Det bør også installeres propp eller bunnventilens lukkemekanisme i servanten for å sikre funksjonalitet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

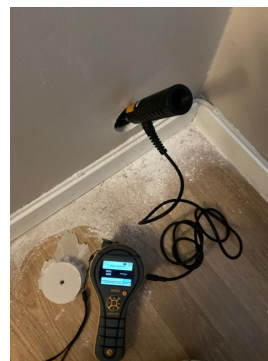
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere fronter med svelling og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av skadede fronter for å hindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk på kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og microbølgeovn, samt opplegg for kjøleskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Årstill: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.

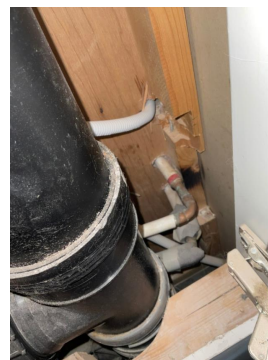
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er etablert rense-/stakepunkt på avløpsstammen. Øvrige rørføringer ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, hovedsakelig med spalteventiler på vinduer, samt enkelte rom med veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 278 liters varmtvannstank, plassert i kjellerbod.

Årstill: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren varme til radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 1987.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppgitt byggeår er 1987.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette er det ikke observert forhold som indikerer avvik fra vanlig praksis og krav på byggetid.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør og fra 1987, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1987, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er registrert noe kvister og løst materiale i pipeløpet. Dette kan medføre redusert trekk og økt risiko for brann.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør gjennomføres grundig rengjøring av pipeløpet for å fjerne kvister og løst materiale.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert trekk og økt risiko for pipebrann, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Støpt betonggulv. Garasjen har to vippeporter og er innvendig hovedsakelig uinnredet med synlige trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

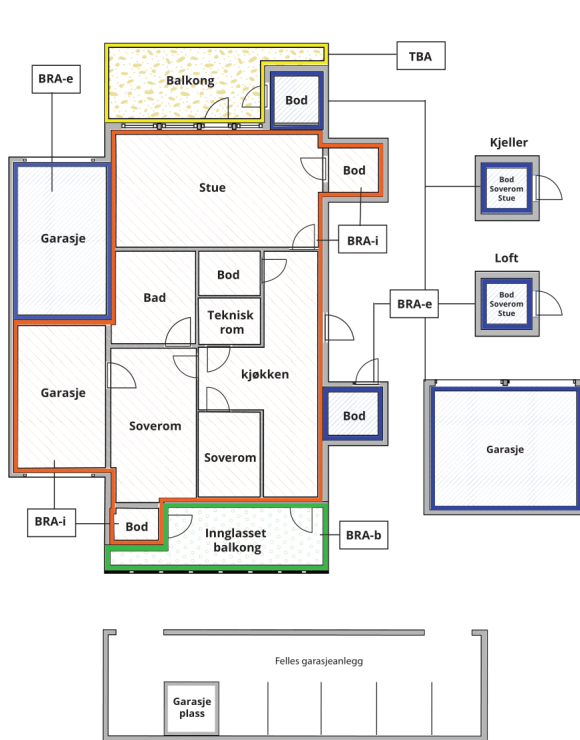
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	41
1 etasje	78			78	61
2 etasje	48			48	
SUM	202				102
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, trapperom, bad, bod / teknisk		
1 etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, stue		
2 etasje	Gang, soverom 1, garderobe, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje: Opprinnelig vaskerom er omgjort til kjøkken. Bod, badstue og soverom er omgjort til soverom.

1. etasje: Opprinnelig bod/kjølerom og toalettrom er omgjort til et større bad/vaskerom.

2. etasje: Dagens bruk og rominndeling samsvarer med fremlagte byggetegninger.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Det er registrert lagringsplass på hems.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Vahidullah Safari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	310		0	581.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Meklenborglia 6							
Hjemmelshaver							
Ramezani Rona, Safari Vahidullah							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Bjørndal i Oslo kommune, og har nærhet til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Gangavstand til bussholdeplass og kort busstur/kjøretur til Senter Syd/Mortensrud Torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man T-bane, lokale busser, flybuss og ekspressbuss til og fra Oslo Sentrum. Buss fra Bjørndal korresponderer også med tog fra Hauketo stasjon. T-banen fra Mortensrud bruker ca. 25 min til sentrum og ekspressbussen bruker ca. 30 min. Tog fra Hauketo bruker ca. 9 min. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 8 min til Mortensrud, ca. 13 min til Hvervenbukta, ca. 11 min til Lambertseter, ca. 19 min til Oslo S og ca. 45 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, steinbelagte gangarealer, plen, beplantning og hekk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*