Tilstandsrapport

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 105
Aksjenummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 15.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1989 **Eiendomsverdi ref nr:** QO4069

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo 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 opptrer 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.

TAKSTPARTNER OSLO
TAKSTMANN JAN GRAVDEHAUG

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

Boligblokk oppført i 1940.

Bygget er oppført i solide betongkonstruksjoner med utvendige fasader som er forblendet med teglstein.

Hjørneleilighet beliggende i byggets 2.etasje.
Leiligheten har nytt bad fra 2005 og nytt kjøkken fra 2019.

Leiligheten har en god planløsning.
Inneholder:
Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong

Loftsbod og kjellerbod.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig.
Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for å få opplysninger og eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/fellesutgifter/gjeld.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.
Etasjeskillere i betong.
Bærende vegger i teglstein. Fasader med rød teglstein.
Flatt tak trolig tekket med pappsingel / takmembran.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.

Brann- og lydklassifisert entredør.
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Oppmurt rekkverk i tegl. Rekkverk avsluttet med beslag i metall over oppmurt del. Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.
Rekkverk = 0,92 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,67 m.

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

Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet.
Ferdigattest fremvist.

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Baderomskonstruksjoner fra 2005. Det er PVC sluk med synlig membran under klemring. Hjelpesluk under vaskemaskin.
Vegger er kledd med fliser med smøremembran.
Bad med dusjhjørne med skyvedører i herdet glass, sluk i dusjsone.
Servant med underskap.
Speil med LED lys over servant.
Veggskap.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Speil med LED lys fra 2026.
Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026.
Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Plater over benk.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann.
Induksjonstopp fra 2026.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Plastrør skjult i himling på bad.
Inspeksjonsluke i himling.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet.
Hovedstoppekran i kjeller.
Waterguard under kjøkkenbenk.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Soilrør fra 2005 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av selskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventil under vinduskarmer i rom.
Veggventil i stue.

Felles varmtvann.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

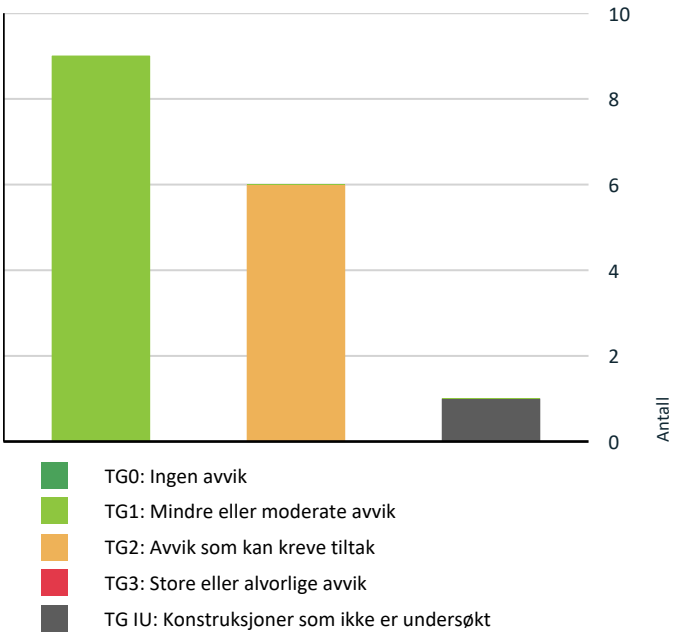
Boligbygg med flere boenheter

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

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Våtromrehabilitering i regi av selskapet. Ferdigattest dato 25.07.2005
2019	Modernisering	Nytt felles brannalarmanlegg. Ferdigattest dato 25.06.2019
	Modernisering	Fasader renovert / pusset opp ca. 2019-2020

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Bygningen er oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.
Etasjeskillere i betong.
Bærende vegger i teglstein. Fasader med rød teglstein.
Flatt tak trolig tekket med pappsingel / takmembran.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entredør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Oppmurt rekkverk i tegl. Rekkverk avsluttet med beslag i metall over oppmurt del.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.
Rekkverk = 0,92 m.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som
følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at
utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes.
Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,67 m.

Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

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

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet.
Ferdigattest fremvist.
Badet fungerer slik det fremstår i dag, men ut i fra alder bør man ta høyde for at badet nærme seg tidspunkt for renovering

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

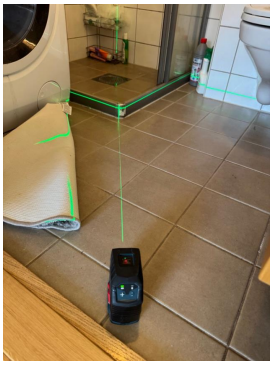
Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

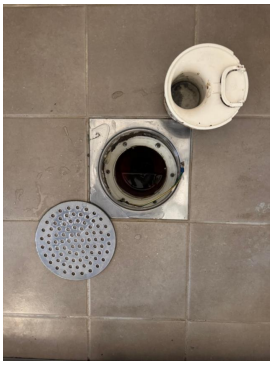
Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2005. Det er PVC sluk med synlig membran under klemring. Hjelpesluk under vaskemaskin. Vegger er kledd med fliser med smøremembran.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membraner er skjulte og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utført arbeid samt at alder tilsier at godt over halparten av estimert levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Alder på konstruksjonen tilsier at membranens gjenværende levetid er begrenset, og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Manglende dokumentasjon og skjulte membraner medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan føre til skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson.



Kontroll av sluk

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjhjørne med skyvedører i herdet glass, sluk i dusjsone.
Servant med underskap.
Speil med LED lys over servant.
Veggskap.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Speil med LED lys fra 2026.
Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026.
Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Plater over benk.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann.
Induksjonstopp fra 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbank.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberrør. Plastrør skjult i himling på bad.
Inspeksjonsluke i himling.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet.
Hovedstoppekran i kjeller.
Waterguard under kjøkkenbenk.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran i kjeller stenger ikke helt. Bør videreformidle til styret så det blir ordnet.

Konsekvens/tiltak

• Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling uten avrenningsmulighet til sluk.

• Avrenning må etableres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Soilrør fra 2005 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av selskapet.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventil under vinduskarmer i rom.
Veggventil i stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Radiatorer er av eldre årgang, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
Man bør jevnlig kontrollere kraner og selve radiatorene for å avdekke eventuelle lekkasjer.
Konsekvensen av lekkasje kan føre til skader på gulv og underliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklede 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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Kjøkken pusset opp 2019. Ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i
sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice.
Ny stikkontakt i stue samt montert nytt speil med LED lys på bad. Utført av Boligelektrikeren.

Samsvarserklæring fra elektriker for arbeid 2019 og 2026 fremvist.
Eier innehar dokumentasjon.

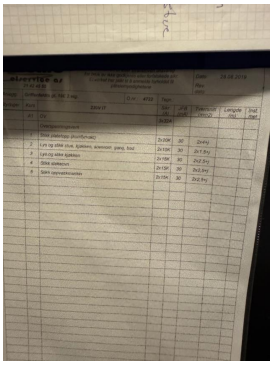
Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.
Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse



Sikringskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat,

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader

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

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

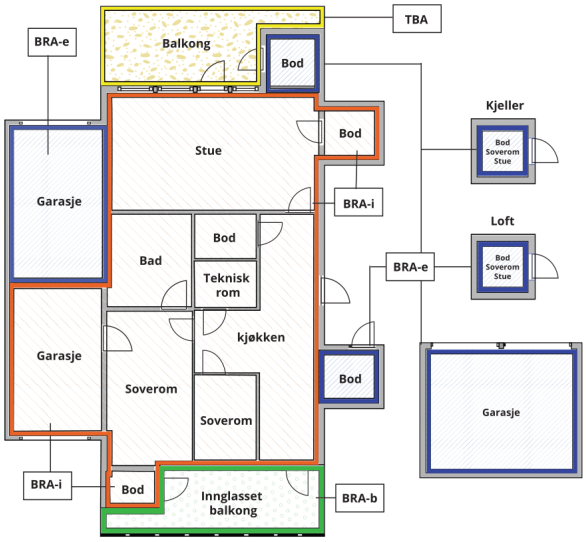
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
2. etasje	54			54	2
Loft		7		7	
SUM	**54**	**12**			**2**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 1,5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,4 m² i kjeller og 1 bod ca. 7,2 m² på loft.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

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

Kommentar: Ny sisternemekanisme montert i vegghengt toalett 2026

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Håkon Stenseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	105		0	2400.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Griffenfeldts gate 19 E

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Iladalen Vii AS

Kommentar
Bortfester av grunnen er Oslo kommune.
Festekontrakt er ikke fremlagt.
Viser til forr.fører for nærmere undersøkelse av festeforhold.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
81/Iladalen Vii AS	81	Solibo AS - TLF 21 08 05 25	Anne Marthe Berven Hatlebrekke, Håkon Stenseng

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
79	1 200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Iladalen i et trivelig og etablert boområde med blokkbebyggelse. Sentralt område med kort vei til forretninger og servicefunksjoner. Gangavstand til buss og bytrikk. Barnehager og skoler i nærområdet. Friarealer i nærheten.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesarealer med bruksplen, trær og diverse beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP7782048.1.6			

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Pr. mail 08.11.2026	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leiligheten og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 minimumsinnholdet 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.»*