

Tilstandsrapport

Vestbyveien 21 M, 0976 OSLO

OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 340, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 16520-26029

Referansenummer: YN6207

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Praktisk innredet enderekkehus over 2 plan.

Fra stue/spisestue er det utgang til vestvendt terrasse på i alt 40 m².

Nåværende eier overtok boligen i 1991 og har de senere år utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

Opprinnelig innvendig trapp ble fjernet og det ble bygget ny trapp i hjørnet av etasjene + at det har blitt avdelt/innredet separat toalett i 2. etasje.

Det er tilbygningsmuligheter for rekkehusene i sameiet, uten at dette er nærmere undersøkt.

* I 2024 ble det montert ladepunkt for el-bil ved reservert p-plass.

* I 2023 ble det montert ny 2-fløyet terrassedør og nytt vindu i grovkjøkken, som ble satt inn etter blanding av tidligere dør.

* I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og det ble lagt nytt laminatgulv i stue/spisestue/kjøkken.

* I 2021 ble det montert nytt fordelerskap, m/overløpsrør, samt at det ble ført frem nye vannrør til kjøkkenbenken.

* I 2018 ble det montert varmepumpe, luft-til-luft.

* I 2017 ble det i badet montert nytt sanitærutstyr og det ble samtidig lagt nye vannrør av kobberør.

* I 2012 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder.

* I 2001-02 ble det montert ny peisovn.

I regi av sameiet har det blitt utført:

* I 2020 og i regi av sameiet ble det bygd nye tak på husrekken.

* Det har blitt trukket strømpe i avløpsrør fra husvegg til kommunalt avløpsrør i veien.

Boligen holder en normal standard.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder + rekkverkshøyder ved terrasse.

Badet er opplyst at er fra 1997-98 og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enderekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Trebjelkelag over krypkjeller, som gulv i 1. etasjen.

* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående kledning, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

* I 2023 ble det montert ny 2-fløyet terrassedør og nytt vindu i

grovkjøkken, som ble satt inn etter blanding av tidligere dør. Alle øvrige vinduer er med koblet glass fra byggeåret, som vurderes til TG etter alder og isoleringsevne.

* Pulttak i trekonstruksjoner som antas å være tekktet med papp. I 2020 og i regi av sameiet ble det bygd nye tak på husrekken.

* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på i alt 40 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er opplyst at ble flislagt i 1997-98. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er montert i åpen løsning i spisestue/stue.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt waterguard og aquastop.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalett med servant og veggmontert wc samt naturlig avtrekk via veggventil, som er ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i kjøkkenhette - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* 200 l varmtvannsbereder fra 2012.

* I 2021 ble det lagt nye vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap + at det er eldre vannrør av kobberør i badet.

* Avløpsrør i plastrør.

* Elektrisk oppvarming ved varmemefolie under laminat i vindfang og varmekabler i badegulvet. Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue. Forøvrig panelovner.

* Peisovn i stue/spisestue.

* 3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er oppgradert/fornytt over flere år samt at det i 2021 ble montert ny innmat i sikringskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid i 2020-23 + at det i januar 2026 har vært utført El-tilsyn, og eier har mottatt "Sak avsluttet", ettersom påpekte forhold er utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Lav grunnmur med krypkjeller, som antas å være fundamentert på faste fjell. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur. Krypkjeller/kryprom ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* I 2. etasje er det noe avvik vedrørende trapp samt at det fra stuen er avdelt og innredet med separat toalett.

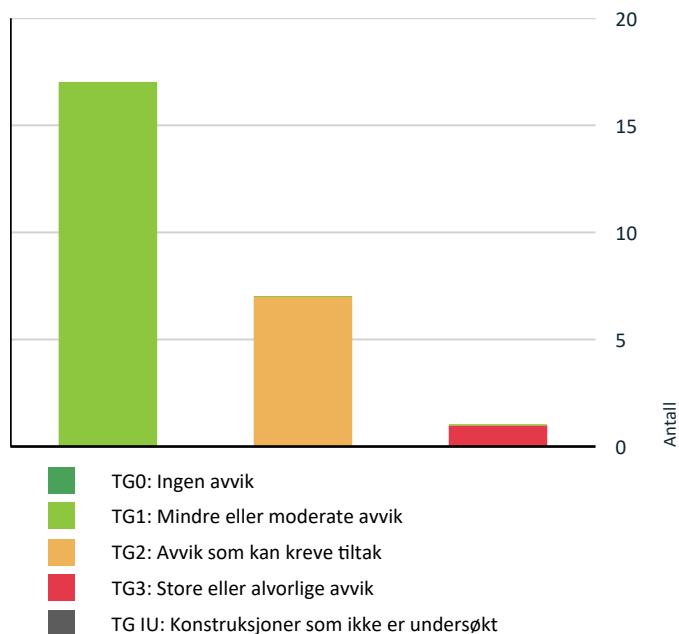
* Det er noe avvik vedrørende innvendig trapp samt at opprinnelig separat er innlemmet i badet, som dusjnisje.

* Opprinnelig vaskerom er i dag avdelt og innredet til grovkjøkken og bod/teknisk rom.

Avvikene er ikke søknadspliktige endringer.

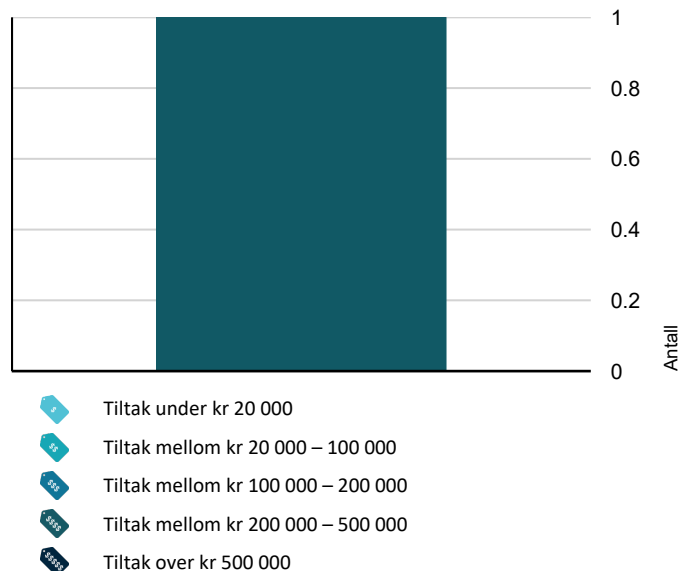
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det lå snø på terreng, terrasse og tak ved befaringen.

Krypkjeller ble kun inspisert ved å se inn i luken.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår

1968

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Pulttak i trekonstruksjoner som er tekket med papp.

Pulttak i trekonstruksjoner som antas å være tekket med papp. I 2020 og i regi av sameiet ble det bygd nye tak på husrekken.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, som ble lagt nye i 2020.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående kledning.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeåret, som har lavere isolasjonsnivå enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert energieffektivitet, uten at det nødvendigvis indikerer feil eller skader i konstruksjonen.

Utvendig kledning har naturlig aldersslitasje og kan være mer utsatt for værpåvirkning. Dette kan over tid føre til behov for økt vedlikehold, men innebærer ikke nødvendigvis redusert funksjon dersom kledningen fremstår hel og uten råteskader.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom veggene fungerer etter hensikten.

Det anbefales jevnlig kontroll av kledningen og vedlikehold som skraping, utskifting av skadde bord og ny overflatebehandling ved behov. Ved rehabilitering eller fasadeoppgradering bør tilleggisolering vurderes for å bedre energieffektiviteten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Pulttak i trekonstruksjoner som antas å være tekket med papp. I 2020 og i regi av sameiet ble det bygd nye tak på husrekken.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

TG 1 Vinduer - 2

Vindu i grovkjøkken.

Vinduer med trekarmer og isolerglass, som er opplyst at ble satt inn 2023.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

TG 2 Vinduer

Bortsett fra vindu i grovkjøkken er alle øvrige vinduer er med koblet glass fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vinduer med koblet glass har dårligere isoleringsevne enn nye glass. Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Koblet glass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og døren, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge glassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder og redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 1 Dører

2-fløyet terrassedør med trekarm og isolerglass, som er fra 2023.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på i alt 40 m².

Andre utvendige forhold

Markise ved terrasse og i stuevindu i 2. etasje, duker som er slitt eller må vaskes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Gulv med laminat, vinylbelegg og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:

Vegger med malte panelplater, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med panel, malt panel og malte panelplater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Stue og soverommet over kjøkken.

1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje) I soverommet ble det målt høydeavvik på 10 mm og i stuen ble det målt 14 mm.

1. etasje) I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på under 15 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue/spisestue.

Elementpipe, som er helbeslått over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Pipe/brannmur med denne alder har passert en betydelig del av forventet brukstid. Alder kan medføre slitasje på fuger og innvendige flater, noe som gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige avvik.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og feiing i henhold til gjeldende rutiner.

TG 2 Kryp kjeller

Det er synlige ventiler i grunnmur under gulvet i 1. etasje samt at det er luke i grunnmuren i boden - dette hulrommet ble besiktiget ved å se inn i hulrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller har ventiler i grunnmur, dette gir muligheter for gjennomlufting. Det ligger noe spredt og ikke heldekkende plastfolie på terrenget. Ved befaringen var det ikke noe vannansamling krypkjeller. Plastfolie bør ligge heldekkende med overlappende skjøter samt med noe sand som holder platen i ro.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Krypkjeller med ventiler i grunnmur, som gir muligheter for gjennomlufting. Spredt og ikke heldekkende plastfolie på terrenget kan likevel gi noe økt fuktbelastning fra grunnen over tid. Det ble ikke observert tegn til skader eller problemer ved befaring, men konstruksjonen er generelt fuktutsatt. Krypkjeller/kryprom ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn - det er ingen observerbare tegn til problemer i gjeldene krypkjeller.

Tiltak:

Det anbefales å etablere heldekkende plastfolie på terrenget for å redusere fuktavgivelse. Videre anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren og å sikre at ventilene holdes åpne og i funksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK ved eventuelle oppgraderinger.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp i mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i vindfang.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, wc og dusjnische.

Vannrør av kobberør er lagt åpent på veggen.

Naturlig avtrekk ved veggventil i dusjnische og tilluftsspalte ved døren.

I 2017 ble det montert nytt sanitærutstyr og det ble samtidig lagt nye vannrør av kobberør.

Badet er opplyst at ble flislagt i 1997-98. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

* Malt himling i dusjnischen, med krakeleringer.

* Utette rørgjennomføringer i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstille dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales full modernisering av badet med dokumentert oppbygging i samsvar med gjeldende krav i TEK. Tiltaket bør omfatte nye overflater, membranløsninger og tekniske installasjoner, og utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjnischen ligger mot øvrig del av badet, pipe/brannmurbadet og bod/teknsik rom med mye rørføringer i veggen + varmtvannsbereder samt at badet er vurdert til å stå foran modernisering før videre bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE M/TRAPP

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med spisestue/stue. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i kobberhette og plater over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer

Det er montert trådløs aquastop/waterguard i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk via veggventil.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Vannrør av kobberør i badet.

Vannrør av kobberør fra byggeåret.
Vannrør er lagt i delvis åpent anlegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Plastrør lagt som rør-i-rør med denne alderen har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Selv om løsningen i utgangspunktet gir god lekkasjesikring, øker risikoen for materialslitasje og behov for utskifting over tid, uten at det nødvendigvis er tegn til svikt i dag.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rørene fungerer som forutsatt.

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bod/teknisk rom. Fordelerskapene har overløpsrør.
Nye vannrør ble lagt i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2021.

Det er enkel kursoversikt i fordelerskapet, på luken/døren.

Det er stoppekran i fordelerskapet samt i kjøkkenbenken og i badet/dusjnisen.

Det er montert waterguard/aquastop på inntaket i fordelerskapet.

* Det er ikke montert endetettere i kjøkkenbenk.

* Hull/hulltaking i gulvbelegget ved yttervegg i bod/teknisk rom bør fuge-tettes.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plastrør samt støpejernsrør i krypkjeller.

Det har blitt trukket strømpe i avløpsrør fra husvegg til kommunalt avløpsrør i veien.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen/våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid og funksjon. Over tid kan slitasje og innvendig korrosjon gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør i forbindelse med modernisering av bolig eller våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder fra 2012.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

Bereder er montert i rom m/gulvsluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming ved varmemefolie under laminat i vindfang og varmekabler i badegulvet. Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue. Forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er oppgradert/fornytt over flere år samt at det i 2021 ble montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid i 2020-23 + at det i januar 2026 har vært utført El-tilsyn, og eier har mottatt "Sak avsluttet", ettersom påpekte forhold er utbedret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer for div el-arbeid som er utført i 2020-23.

* Det elektriske anlegget gjennomgikk i januar 2026 el-tilsyn. Eier har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 28.1.2026

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utstedt Samsvarserklæringer for div el-arbeid som er utført i 2020-23 - det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for eventuelt el-arbeid mellom 199-2020.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Det antas at det ikke er drenert rundt gjeldene grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det antas at det er støpte søiler på faste masser/fjell.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

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



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på i alt 40 m².

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 78 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

* For nye trapper er forskriftskravene : Åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldende trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg samt at åpninger i rekkverk og mellom trinnene er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til å oppgradere kommenterte forhold ved trappen til dagens krav, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet i bruk.

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

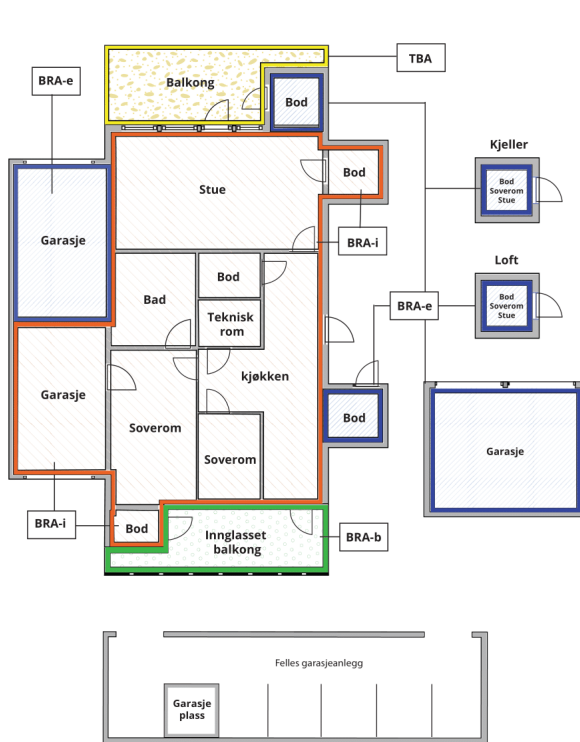
Hva er måleverdig areal?

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 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 byggt teknisk 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

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	
1. etasje	55	6		61	40
SUM	102	6			40
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, separat toalett, 2 soverom		
1. etasje	Vindfang, bod, bad, grovkjøkken, bod/teknisk rom, kjøkken/stue/spisestue m/trapp	Bod	

Kommentar

Enderekkehus over 2 plan, og som har inngang i 1. etasje.

Boligen er innredet med:

2. etasje:

Stue m/trapp, 2 soverom og separat toalett.

Romhøyde i stuen er 2,34 cm.

1. etasje:

Vindfang, bod, bad, grovkjøkken, bod/teknisk rom samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.

Bod ved utvendig atkomst.

Romhøyde i stuen er 2,33 cm.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på i alt 40 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* I 2. etasje er det noe avvik vedrørende trapp samt at det fra stuen er avdelt og innredet med separat toalett.

* Det er noe avvik vedrørende innvendig trapp samt at opprinnelig separat er innlemmet i badet, som dusjnise.

* Opprinnelig vaskerom er i dag avdelt og innredet til grovkjøkken og bod/teknisk rom.

Avvikene er ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Tom Andresen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	340		18	24958.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Vestbyveien 21 M

Hjemmelshaver

Tom Andresen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Bekkensten Boligsameie

Eierandel

1 / 43

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

975507491

Felles gjeld:

Kr. 69 363 14.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Grorud, med skogsområder som nærmeste nabo. Her er det kort avstand til barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon samt alle servicetilbud på flere nærliggende kjøpesentra. Kort vei til marka med badevann, skiløyper og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det medfølger utendørs parkeringsplass med ladepunkt for el-bil samt gjesteparkering på fellesområdet. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Asfaltert stikkvei.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.372,- pr måned som inkluderer felleskostnader/grunnleie med kr 2.581,-, forsikring/V&A med kr 1.272,- og TV/bredbånd med kr 519,- samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Boligen er en del av Bekkensten Boligsameie, som består av i 43 boliger. Boligen ble ferdigstillet i 1968 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 975 507 491 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/husrekken, datert 4.1.1971

* Det er utstedt ferdigattest for nye tak på boligen/husrekken, datert 19.2.2020

Forsikring

Selskap

If...

Avtalenr

1314929

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/husrekken, datert 4.1.1971	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for nye tak på boligen/husrekken, datert 19.2.2020	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer		Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i 2020-23	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det elektriske anlegget gjennomgikk i januar 2026 el-tilsyn. Eier har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 28.1.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YN6207>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon