

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Refstadsvingen 11 , 0589 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 85, bnr. 173

 Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1008

Referansenummer: JP1683

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

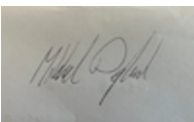
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig




Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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

Boligblokken er oppført i betong og murkonstruksjoner. Støpte trapper i fellesareal. Boligblokken er kledd utvendig med murpuss, og liggende panel, ved balkong. Etasjeskiller består av betongdekker. Boligblokken er fundamentert til faste masser. Flatt tak tekket med papp/membran/folie. Leiligheten har overflater av eldre dato, men badrom er pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. Kjøkken med profilerte fronter fra ukjent år.

Romhøyder:
Etasje 2: 2,26m - 2,50m.

Oppvarming:
Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Elektriske varmekabler på bad. Felles varmtvann for bygget i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Slett entrédør fra ukjent år, merket med B30 og 35dB. .

Balkongdør med 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Balkong med plasttrekker på gulv. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv:
Laminatgulv og flislagt gulv.

Vegger:
Tapet og malte overflater på veggene fra ukjent år. Det registreres ujevnheter og noen uferdige detaljer.

Himling:
Malte slette overflater. Normal bruksslitasje.

Hvite innvendige profilerte dører med generell norman bruksslitasje fra byggeår. Dørene til soverom er av nyere dato, fra ukjent år.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderom fra 2016 i følge eier. Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Flislagt gulv med varme.
2stk sluk av plast med synlig banemembran klemt i klemring.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøll / frys, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2016 i

følge eier.
Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler og dør på baderommet.
Stengeventiler plassert i fordelerskap.
Avløpsrør av plast fra ukjent år og 2016 i følge eier.

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Borettslaget har sentralvarme.
Rom for sentralvarme er ikke befart.
Vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Ukjent årstall på anlegget. Det registreres eldre rør til radiatorer som har passert over halvparten av forventet levetid. Utbedringer av anlegget bør påregnes på sikt.

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, og asfalterte gangveier.
Rolig og barnevennlig område, kort vei til Årvoll senter, kollektiv trafikk, og skole.
Marka ligger ca 5 minutter unna med bil der det befinner seg skiløyper, turtereng og badevann videre opp fra Tonsenhagen. Tomten fremstår som planert tomt i noe skrånet terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

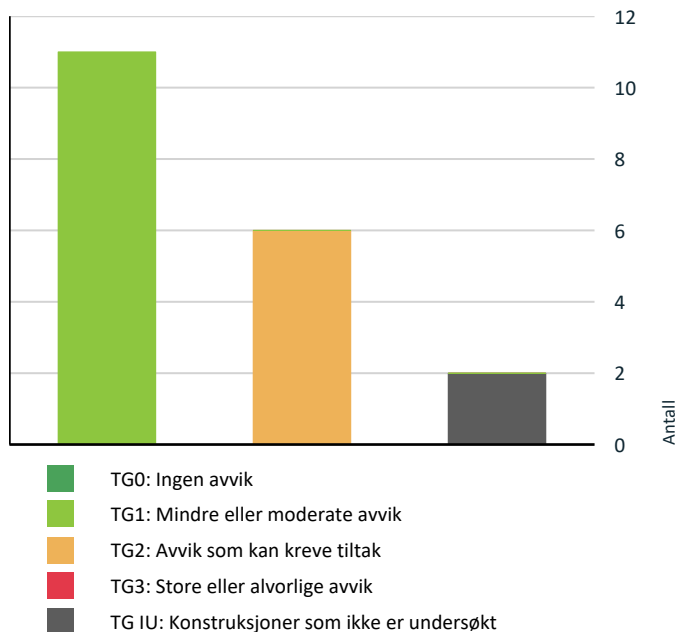
Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. På tegninger fremkommer det ikke at balkong er bygget ut, men de innvendige romløsningene stemmer med originale tegninger. Balkongen er i dag etablert og i bruk i tråd med dagens bruk av leiligheten. Det er ingen synlige tegn til at utbyggingen er i strid med gjeldende regulering.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Vegger, himling, gulv og innredninger sitt materiale ikke kan verifiseres uten fremlagt produktdokumentasjon eller destruktive inngrep i materialet.

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

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

Borettslagsleilighet (i blokk). Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Flere bygningsdeler fra byggeår, noe fra nyere tid med ukjent årstall. Det er foretatt rehabilitering av badet i 2016 i følge eier. Se nærmere beskrivelser i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør fra ukjent år, merket med B30 og 35dB. .
Balkongdør med 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med plasttrekker på gulv. Rekkverk av stål og glass.
Høyde på rekkverk er målt til 1,16m.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Laminatgulv og flislagt gulv. Det er ikke avdekket hulrom eller bom for overflatene til flislagt gulv i entré eller kjøkkenet. For laminatgulvet registreres det dårlige detaljer rundt utskjæringer til vannrør ved radiatorer. Disse bør tettes med plastdeksel e.l.

Vegger:

Tapet og malte overflater på veggene fra ukjent år. Det registreres ujevnheter og noen uferdige detaljer.

Himling:

Malte slette overflater. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres uferdige detaljer for gulv, vegger og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forholdene innebærer økt vedlikeholdsbehov for gulv, vegger og listverk.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen.
Mindre avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres målt høydeforskjell på 15mm totalt for soveromgulv mot entré. Årsaken til avviket er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med generell normal bruksslitasje fra byggeår. Dørene til soverom er av nyere dato, fra ukjent år. Det registreres avskalling av maling og slitasje for dørblad og karm. Tiltak bør påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres slitasje på dører og karmen utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2016 i følge eier. Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandeapparat.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bom i veggflis ved nedre del av dusjvegg mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Fall til sluk er vurdert som tilfredsstillende. Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra topp sluk i dusjsonen til topp flis med dørtersken. Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2stk sluk av plast med synlig bunnmembran i klemring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet, men det foreligger beskrivelse fra elektrikerfirma på varmekabel med bilde av sluk / kabler før støp. Våtrommet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2016.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det registreres spalte under toalettskål for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon koblet mot felles kanaler i bygger og fungerer etter hensikten.

Det er etablert en tilfredsstillende luftespalte under dørblad.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtzone treffer mot fellesarealer og er bygget opp av mur.

Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtzone da denne treffer mot fellesarealer og er bygget opp av mur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøøl / frys, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjevarsler er montert under oppvaskkum.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

På generelt grunnlag anbefales å montere komfyrvakt over kokeplate.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2016 i følge eier.

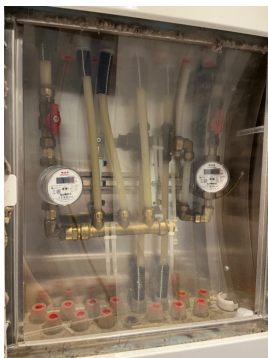
Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler og dør på baderommet.

Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra ukjent år og 2016 i følge eier.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk fra våtrom er vurdert som tilfredsstillende. Kullfilter på kjøkken er vurdert som TG2.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Borettslaget har sentralvarme.

Rom for sentralvarme er ikke befart.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Ukjent årstall på anlegget. Det registreres eldre rør til radiatorer som har passert over halvparten av forventet levetid. Utbedringer av anlegget bør påregnes på sikt.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I følge eier ble radiatorkranene ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt grunnet alder.



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

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent årstall. I samsvarserklæring for badet datert 02.06.2016 står det beskrevet: "Rehabilitering av bad, toalett og sikringsskap."

Arbeider utover dette er det ikke fremlagt samsvarserklæring på. Det registreres eldre ujorede stikk i noen rom. Tiltak bør påregnes grunnet alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider med badet og sikringsskap fra 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det hender at sikringen går på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske komponenter samtidig i følge eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

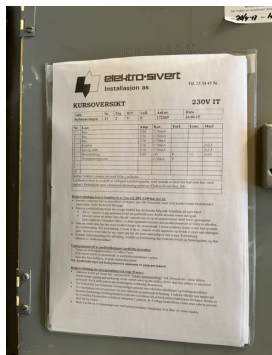
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en utvidet el-kontroll på anlegget til leiligheten da det er over 5 år siden kontroll og 10 år siden deler av anlegget ble oppgradert.

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2016, men ingen samsvarserklæring fra byggeår eller senere.



Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	69			69	7
Kjeller (boder)		5		5	
SUM	69	5			7
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller (boder)		Bod, bod 2	

Kommentar

Eier disponerer 2 boder i kjelleretasje, nr. 213 på ca. 2 m² og bod nr. 213 på ca. 3 m². Det foreligger ikke spesiell hjemmel for boden(e), da denne/disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden og lagt inn under areal BRA-e.

Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. På tegninger fremkommer det ikke at balkong er bygget ut, men de innvendige romløsningene stemmer med originale tegninger. Balkongen er i dag etablert og i bruk i tråd med dagens bruk av leiligheten. Det er ingen synlige tegn til at utbyggingen er i strid med gjeldende regulering.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Anjali Manohar Pawar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	173		0	29760.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Refstadsvingen 11

Hjemmelshaver

Bjerke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BJERKE BORETTSLAG	948183382	H0201	OBOS	Pawar Anjali Manohar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

47

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		3 788 150	Samlet innskuddskapital:		30 300
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 357 904	Langsiktig gjeld (+):	+	11 216 585
Disponible midler:		2 430 246	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		11 246 885

Kommentar

Tall hentet fra årsregnskap 2024 - årsberetning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleiligheten ligger i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde på Bjerke rett ved Bjerkedalen park. Det er korte gangavstander til et godt, offentlig kollektivtilbud (8både T-bane og buss), dagligvarebutikker, flere barnehager og skoler i alle trinn. Her bor man i umiddelbar nærhet til grønne parkomgivelser samt gangavstand til flotte turløyper i marka. Nærområdet byr også på et godt utbygd sykkelveinett, og området for øvrig ligger lett tilgjengelig i forhold til flere hovedfartsårer inn og ut av byen.

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

Tomten er regulert til bolig med tilhørende anlegg S-981. Området er hovedsakelig regulert til bolig med tilhørende anlegg, gang- og sykkelvei, offentlig/allmenntilgjengelig formål (barnehage), anlegg for lek og opphold, turvei/skiløype, skolehage med tilhørende anlegg, privat institusjon (Bjerkebanen), forretning og kontor, offentlig kjørebane/veigrunn m.m.

Om tomten

Borettslaget har en stor tomt med store barnevennlige grønne fellesarealer og med ulike former for beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	12.03.2026	
3	10.04.2026	
4	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.