

Tilstandsrapport

📍 Ansgar Sørli's vei 35, 0576 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 134 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 35. Oppdrag: 25120



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 780
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 15641-25120

Referansenummer: PY1166

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 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 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

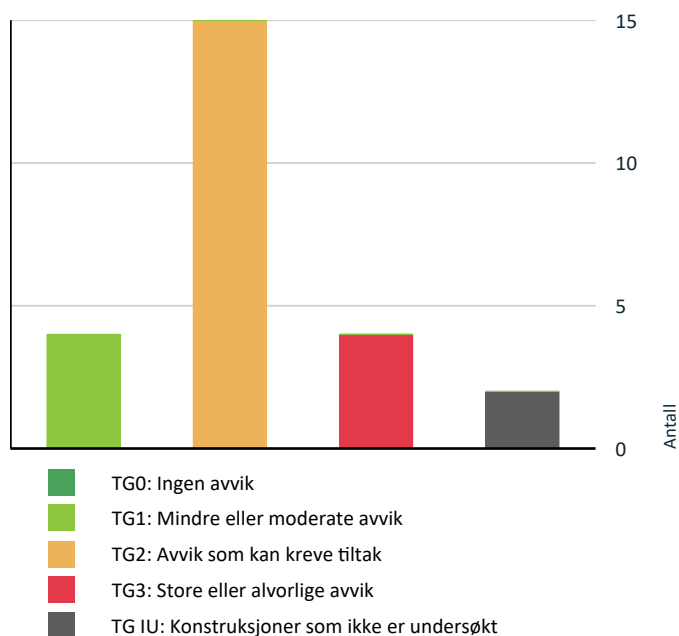
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

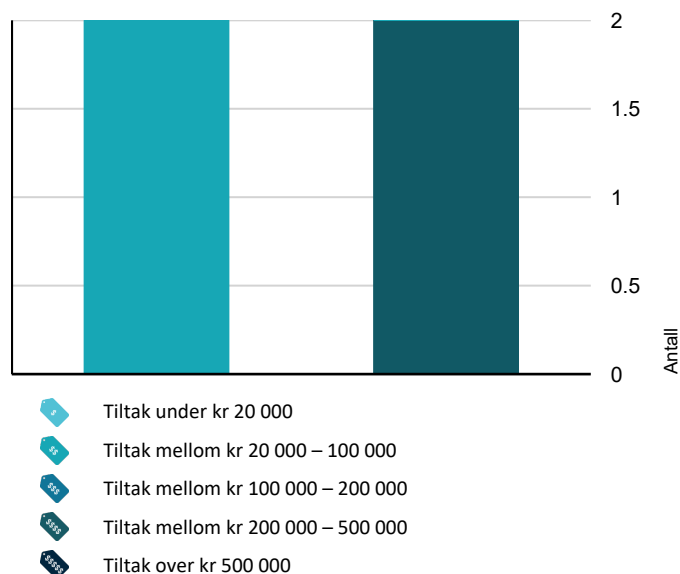
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Lavblokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Bad [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Takoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LAVBLOKK

Byggeår

1918

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Dette ble lagt om i regi av borettslaget på 1990-tallet.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler, er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for betong-takstein er ca. 50-60 år.

Vurdering: Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 30 år og vurderes derfor til TG-2 ut i fra alder.

Konsekvens: Taktekking har begrenset levetid. Det er ikke opplyst om lekkasjer fra taket.

Omglegging av tak må sees i sammenheng med de øvrige leilighetene/takene i rekken/borettslaget.

Hvis det bygges arker på loftet, vil det da få innvirkning på taktekkingen.



Taktekking med takstein.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig forblendet med slemmet teglstein.

Grunnlag for vurdering: Bygningsdelen har kun normal brukslitasje ut i fra alder, TG-1.

Fasadene er fra byggeåret, og har ingen vesentlige avvik ut over normal brukslitasje.

Isolasjon:

Til orientering: Man må være klar over at ytterveggene er oppført etter byggeskikk på byggetidspunktet, og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonsevne/tetthet.

Tilstandsrapport



Fasade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst fra 2. etg. til råloft/lagerloft.

Takkonstruksjon med sperrer/åser i trekonstruksjon.

Undertak med trekledning, over- og underligger.

Det er et takvindu på loftet. Dette ble i følge eier byttet på 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder loftets alder. Det er nå over 100 år.

Det er lagt et tregulv på loftet. Gulvet har en del brukslitasje. Det var her en del knirk/svikt i gulvet.

Det er ikke tilfredsstillende diffusjonssperre mot underliggende rom i 2. etg.

Det er noe skader på treverk rundt takvindu. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

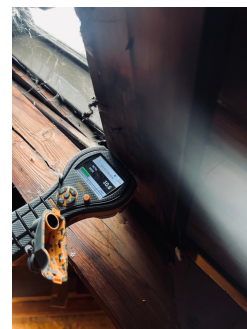
Konsekvens: Grunnet hms-regler, blir takkonstruksjonen kun besiktiget fra gulvet på loftet, med de begrensinger dette kan medføre. Det er derfor ikke gjort kontroll av takkonstruksjonen høyt opp mot takspissen.

Det kan derfor være avvik/skader som ikke er oppdaget eller beskrevet.

Hvis loftet skal bygges ut, må det gjøres kontroll av takkonstruksjonen.



Takkonstruksjon.



Takvindu.

Vinduer

2. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

1. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. .

Kjeller: Stort vindu fra 2009 med 2-lagsisolerglass. Det andre soveromsvinduet er fra 1987. Eldre vinduer i bad og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduene i 1. og 2. etg. er nå over 30 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, men vurderes til TG-2 da mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.

Kjeller: De gamle vinduene har brukslitasje. Det er registrert en del avflassing på murt utforing på vindu i wc. Det må her påregnes oppgradering.



Avflassing på vindusutforing i wc, kjeller.

TG 2 Dører

Boligen har to stk. inngangsdører. Disse er malte fyllingsdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdørene er eldre, og har brukslitasje.

Skade på dør på hagesiden.

Disse dørene har dårligere tetthet en tidsmessige dører. Selger opplyser at det er trekk fra dørene.

Konsekvens: Dørene vil ha dårligere isolasjonsevne. Dører bør vurderes utskiftet.



Skade på ytterdør på hagesiden.

INNSENDIG

TG 2 Gulvoverflater

2. etg.: Originale tregulv. Parkett.

1. etg.: Vinyl-fliser. Fliser.

Kjeller: Laminatgulv. Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvoverflater har stedvis brukslitasje og mindre skader. Oppussing/modernisering må påregnes.

Konsekvens: Avvikene er av kosmetisk betydning, og hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Laminatgulv i kjeller.

Veggoverflater

2. etg.: Malt panel. Malte panelplater.

1. etg.: Malte flater. Original teglstein.

Kjeller: Malt murpuss, malte flater, og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innervegger har stedvis brukslitasje og moderniseringsbehov.

Konsekvens: Avvikene er av kosmetisk betydning, og hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

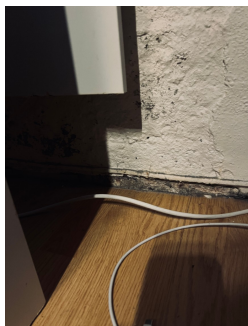
Bilder er kun eksempler på registrerte avvik.



Kjellervegg med moderniseringsbehov.



Vegg med moderniseringsbehov.



Kjellervegg med moderniseringsbehov.

Takoverflater

2. etg.: Malte flater. Malt panel.

Tilstandsrapport

1. etg.: Takess plater.

Kjeller: Malte takess plater. Panel. Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er noe eldre og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten. Hvis det måles over 3 cm. totalt i et rom, eller over 2 cm. på en lengde på 2 meter, blir dette vurdert med TG-3.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Loft: Vesentlige skjevheter registrert men eksakt avvik var umulig å gjøre da loftet var oppfylt på befaringsdagen. På de tilgjengelige delene var det målt ca. 7 cm. skjevhet.

2. etg: Soverom 1: 5 cm. skjevhet. Soverom 2 6-7 cm. skjevhet.

1. etg: Kjøkken. over 3 cm. I tillegg er det høydeforskjell på gulv i kjøkken og område ved dør på hagesiden.

Kjeller: Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i kjellerstue. Her opplyser selger at gulvet er opprettet. Det ble målt ca. 6 cm høydeforskjell mellom gulv i gang og i kjellerstue.

I tillegg er det registrert tilsvarende skjevheter i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å TG-0 eller TG-1 må det gjøres opprettingsarbeider.

Dette er ikke noe som er påkrevet å gjøre. Dette må vurderes av ny eier.

Eksakt hva disse arbeidene vil koste, er avhengig av løsninger og omfang av hva som evt. velges utbedret.

For å få et eksakt estimat, må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skjevheter i tak i kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: vedovn i stue fra 2013/14.

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.

Kommentar: I kjeller er det plassert et løststående garderobeskap foran feieluke. Dette skapet bør fjernes/flyttes.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er vegger dels åpne murvegger, dels utforede vegger.

Utforede kjellervegger er alltid å regne som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelige utvendige fuksikringstiltak.

Det ble gjort hulltaking i utforet vegg kledd med panel, inn i wc. Det ble på det aktuelle stedet ikke registrert unormale fuktverdier i bindingsverket. Det bemerkes at beskrivelsen/målinger kun gjelder det aktuelle stedet, og at det kan være andre resultater ved måling på andre steder i veggen i wc. I kjellerstue er vegger ikke utforet, så her er hulltaking ikke aktuelt.

Yttervegg i bad er utforet, og flislagt.

Det er da ikke mulig å gjøre hulltaking.

Siden konstruksjonen er skjult, blir det satt TGIU på forholdet.

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator på flislagt yttervegg, og det var her ulike verdier registrert.

I nedre del av veggen var det høyere utslag, enn høyere opp på veggen.

Dette kan tyde på at det kan være et fuktproblem inne i veggen.

En slik måling er i midler tid forbundet med stor usikkerhet, da et slikt måleinstrument nødvendigvis ikke vil gi et korrekt bilde av forholdene.

Nærmere kontroll bør gjøres for å avgjøre om det er skadelig fukt inne i konstruksjonen.

Badet er av eldre dato, og modernisering må påregnes. Det vil da være naturlig å kontrollere dette forholdet nærmere.



Hulltaking med fuktkontroll i yttervegg i wc.

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige trapper har brukslitasje på overflater, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning, og hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av nye eier.

I trapp til kjeller er det lav takhøyde mellom trapp og tak, i nedre del av trappen. Dette blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i konstruksjonen. Om dette skal utbedres må vurderes av ny eier.

Ved en evt. søknad om bruksendring for dagens bruk av kjeller, vil dette forholdet måtte avklares.

Trapp til loft er svært bratt å gå i. Dette blir vurdert til TG-2. (Hvis loftet skal utbygges, vil det være naturlig å montere ny og forskriftsmessig internttrapp.

(Forhold vedr. rekkverk/sikkerhet, blir tatt med under eget punkt om HMS.)

Tilstandsrapport



Kjeller: Lav høyde fra gulv og opp til tak, i nedre del av trapp.



Brukslitasje på trapper.



Bratt trappestige til loft.

Innvendige dører

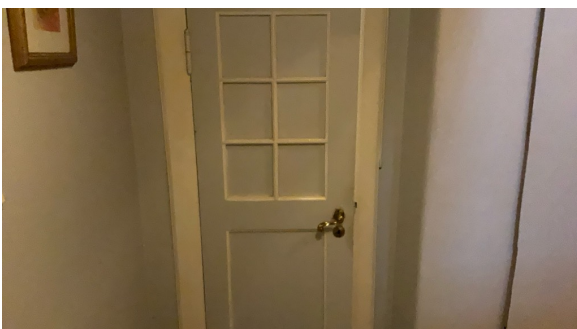
Det er i hovedsak eldre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er i hovedsak eldre dører fra byggeåret. Disse har brukslitasje og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er av kosmetisk betydning, ig hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.



Eldre/originala innerdører med brukslitasje

VÅTROM

KJELLER > BAD

Bad

Badet ble oppusset/modernisert i 2006, i følge opplysninger gitt av selger.
Oppussingsarbeidene fremstår ufagmessig utført.

Full oppussing/modernisering av rommet må påregnes, inkl. nye membraner/tettesjikt og sluk/rør-opplegg m.m.

Tilstandsrapport

BESKRIVELSE:

Himling: Malte tak-ess plater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja.

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Nei, gulvet er flatt uten fall.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 0 mm.

Sluk: Originalt støpjernsluk.

Er det synlig klemring i sluket: Nei.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Ukjent type/løsning. Det er ikke klemring i sluket.

Type veggmembraner: Ukjent type/løsning.

Membraner er en skjult konstruksjon, og er ikke visuelt synlig.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Sanitærutstyr:

Dusj med innfellbare dusjdører, dobbel servant og baderomsinnredning.

(Varmtvannsbereder er beskrevet i eget punkt)

Er det avtrekk fra rommet: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerte avvik:

Fall til sluk: Det er fall til sluk inne i selve dusjsonen, men rett utenfor dusjveggene er gulvet flatt. Vanns om kommer utenfor dusjdørene vil bi stående på gulvet. Dette blir vurdert til TG-2.

På gulvet utenfor dusjsonen, er gulvet i hovedsak flatt, uten fall mot sluk. Dette blir vurdert til TG-2.

Høyde fra overkant slukrist, og til overkant fliser ved dør, er målt til 0 cm. Dette blir vurdert til TG-3.

Membran: Det er ikke kjent om det er membran i badegulvet. Det er da ikke tilfredsstillende membranløsning. Gammelt sluk uten klemringløsning for overgang til evt. membran. Dette blir vurdert til TG-3.

Ukjent/usikker veggmembran. TG-2.

Ufagmessig løsning med avløps-rør fra servant dels inne i vegg, i overgang gulv/vegg under servantskap. Dette er en løsning som vil være vanskelig å få tett. TG-2.

Originalt støpejernssluk. Sluket er så gammelt at det kan plutselig oppstå lekkasjer. TG-3.

Gamle kobber vann-rør, samt enkelte plast vann-rør. TG-2.

Dusjdører lukker ikke helt. TG-2.

Vindu er plassert i dusjen. Det kan føre til fuktskade på vinduet, hvis det får mye vannsøl. Tg-2.

Eldre gulvvarme. TG-2.

KONTROLL I TILLEGGENDE KONSTRUKSJONER:

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

Som en kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet.

På befaringsdagen ble det registrert høyere fuktverdier på vegger i dusjsonen, enn i badet for øvrig.

Om dette kommer fra utett membranløsning i dusjsone, fra ikke fungerende utvendig drenering/fuktsikring, eller en kombinasjon av dette, er ikke kjent.

Nærmere undersøkelse for å avklare dette må gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badet da totalt sett vurdert til TG-3, da det er flere deler som faller inn under denne tilstandsgraden.

Omfattende oppussing/modernisering av badet må påregnes.

Det settes et kostnadsestimat for oppgradering av selve badet, til ca. kr. 400.000,-

Dette er hva et tidsmessig bad i dag normalt vil koste. Endelig sum vil være avhengig av valgte løsninger og standard på komponenter m.m.

Evt. andre påkostninger i boligen som kan ha sammenheng med badet, er ikke tatt med her. Dette omfatter bl.a. ventilasjon, drenering, avløps-rør, vannrør til andre rom, m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Uheldig løsning med avløpsrør i overgang vegg/gulv.



Originalt støpejernssluk.



Vindu plassert i dusjsone

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken: Eldre innredning, hvor fronter er byttet. Takhøye skapskrog.

Alder: Gamle skapskrog. Fronter er byttet i ca. 2010.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen/skapskrogene er av eldre dato, og vurderes til TG-2 for alder. Det er ingen vesentlige avvik registrert, men de har brukslitasje. Konsekvens: Forholdet er av kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport



Eldre kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Wc i 2. etg.

Gulv: Malt tregulv.

Vegger: Malt panel

Himling: Malt panel.

På overflater blir kun vesentlige avvik bemerket.

Det er ingen avvik registrert ut over normal brukslitasje, og overflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om rommet er noe eldre.

2. ETG. > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett. servant og servantskap.

Er et avtrekksventilasjon fra rommet: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder avtrekk fra rommet.

Et wc-rom skal ha avtrekk.

I dette rommet er det ikke etablert avtrekksventilasjon. Det er kun åpningsbart vindu.

Manglende avtrekk fra et slikt rom skal vurderes med TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres permanent avtrekksventilasjon fra rommet.

Eksakt pris på tiltaket er vanskelig å si noe om, før man får vurdert hvilken løsning som velges.

Nærmere kontroll av forholdet, med løsningsforslag, bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke avtrekk fra rommet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger: Malt panel.
Gulv: Fliser.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Gulvstående klosett.

Avtrekk: Det er montert en elektrisk styrt vifte fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en vifte fra rommet. Denne er ført til en kanal/innkassing i taket i badet.
Det er usikkert hvor denne kanalen er ført videre fra badet, og om det er avtrekk ut over yttertak.

Konsekvens: Denne løsningen vil gi begrenset effekt. Hvis avtrekket ikke er ført frem til avtrekket i luftepipen, vil det ikke ha noe effekt.
Nærmere kontroll av forholdet bør gjøres for å avklare om det er effekt på avtrekket.
Når badet skal moderniseres, vil det være naturlig å gjøre dette samtidig.



Avtrekk fra wc kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg med i hovedsak eldre kobber-rør, samt noe rør-opplegg fra 2006 med rør i rør opplegg.
Det er montert en gammel utekran.
Gammel hovedstoppekran, med tilgang fra luke i bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Jeg har ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er i hovedsak av eldre dato, og vurderes derfor til TG-2.

Ukjent utførelse/tilkobling av rør in rør opplegg fra 2006.

Stoppekranen som er plassert inne i badet, er av eldre dato.

Stoppekranene er ikke funksjonstestet, da jeg ikke klarte å stenge denne.

Det må gjøres kontroll/utbedring av stoppekranen.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

På gamle rør-opplegg, kan det oppstå lekkasjer.

Oppgradering/modernisering av rør-opplegg må påregnes.



Gamle vannrør.



Gammel hovedstoppekran i bad i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er i støpejern, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør i støpejern er ca. 50 år.

Vurdering: Avløpsrør i støpejern over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette rør-opplegget er fra byggeåret, og er i grenseland mellom TG-2 og TG-3, ut i fra alder.

Det er foreløpig ikke opplyst eller registrert lekkasjer, og det blir da satt TG-2.

På avløpsrør av denne alder, kan det oppstå lekkasjer.

Modernisering/utskifting av avløps-rør, både i gulv og oppover i bygget, må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til boligen: Spalteventiler i vinduer i kjellerstue, 1. og 2. etg.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Det er montert ventilator, med kanal ført til luftepipe. Dette i følge eier.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Det er lufteluke i luftepipe.

Er det luftespalte i dør til bad kjeller: Ja, det er boret hull i dør.

Tilstandsrapport

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Men det er dårlig effekt på ventilasjon/avtrekk i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler for permanent avtrekk i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er begrenset effekt på ventilasjonen.

Utbredning/oppgradering av ventilasjonsanlegget i boligen kan påregnes.

Det skal være en luftspalte i dør til bad. Dette skal sørge for luftsirkulasjon.

I døren til badet er det boret noe hull. Disse ser ut til å være noe små i forhold til krav om luftutskifting.

Konsekvens: Ikke tilstrekkelig luftutskifting/luftsirkulasjon, vil påvirke boligen innneklima.

Kjøkken skal i denne type boliger, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

Det er montert en ventilator med kanal til luftepipen. Det er usikker om det er særlig effekt når ventilatoren ikke er i drift.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil boligen få begrenset luftutskifting/ventilasjon.



Hull i dør til bad i kjeller.



Avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Ukjent. Men siden badet ble oppusset i 2006, er det nærliggende å tro at den er fra da. Men dette er ikke verifisert.

Plassering: Inne i flislagt innkassing i bad i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ukjent.

Kontroller el-tilkobling: Ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert inne i flislagt innkassing i badet i kjeller.

Den er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er derfor ikke kjent når den er fra, eller tilkobling av vann og strøm.

Hvis berederen er fra 2006, da badet ble oppgradert, vil den nå være 20 år. Den vil da ha oppnådd en alder som tilsier at den bør byttes ut.

For å bytte berederen må man gjøre inngrep i innkassingen.

Konsekvens: Berederen bør byttes ut. På beredere som er over 20 år, kan det plutselig oppstå lekkasjer. Og siden berederen er skjult inne i innkassingen vil dette ikke bli oppdaget.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder plassert inne i innkassing.

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.

Sikringsskap plassert i Bod ved trapp til loft.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppgraderinger: Selger opplyser at det ikke har vært gjort arbeider på el-anlegg etter 1999, foruten retting etter el-kontrollen.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2022

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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?

Ja

Det ble gjort utbedringer av mindre forhold etter el-kontrollen. Selger opplyser at han har samsvarserklæring for dette.

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?

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik:

El-anlegg er i hovedsak av noe eldre dato.

Det er registrert løse el-ledninger bl.a. ved feste av brytere for gulvvarme m.m. ved dør til bad.

Type oppkobling av strøm til varmtvannsbereder er ikke kjent.

Defekt gulvvarme i kjellerstue. Gammel gulvvarme i bad.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Oppgradering av el-anlegget i boligen kan påregnes.



Løse el-ledninger.



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke kjent/opplyst om type byggegrunn under denne rekken.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret. Den er nå over 100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Dreneringen er nå over 100 år, og ut i fra alder har den nå utlevd sin levetid.

Drenering/fuktsikring under terreng er ikke visuelt synlig og vurderingen gjøres ut i fra alder, og registrerte avvik.

Er det registrert fuktverdier over normalverdier på grunnmur: Ja. Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige deler av grunnmur. Det ble her registrert at det er unormale fuktverdier. Dette tyder på at utvendig fuktsikring ikke er fungerende. Dette utløser TG-3 i rapporten.

Deler av yttervegger er utforede konstruksjoner. Dette er alltid å anse som en risikokonstruksjon.

Det anbefales alltid fliser med gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling.

Dette vil ikke løse fuktproblemet, men man vil da ha bedre oversikt over forholdet.

Konsekvens: For høye fuktverdier i murkonstruksjoner, vil påvirke boligens innneklima.

Fukt i grunnmur og organisk materiale, som bl.a. treverk e.l., kan forårsake mugg/soppdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.

Fukt i grunnmur/kjeller kan ha flere ulike årsaker, som manglende drenering, kapillært oppsug av vann fra grunnen, eller kondensering. Ofte i en kombinasjon av disse avvikene.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre avgrenset drenerings/fuktsikringsarbeider på en enkelt bolig i en rekke/bygg. Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i rekken/borettslaget.

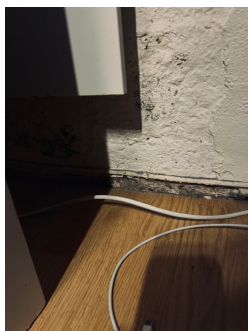
Det er derfor ikke mulig å sette et eksakt kostnadsestimat, da det ikke kan gjøres utvendig arbeider på en enkelt seksjon.

Kostnadsestimatet setts for å fjerne organisk materiale i kjeller og gjøre ytterligere undersøkelser om valg av løsninger.

Kostnader til oppgraderinger/utbedringer på kjeller for øvrig, er ikke tatt med her.

Dette vil være avhengig av valgte løsninger m.m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt registrert i grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere fallforhold på terreng. Forholdet blir derfor vurdert med TGIU.

Nærmere kontroll av dette må gjøres når værforhold gjør dette mulig.

Sjekkpunkt: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Uteplass/utebod

Leiligheten har en hagedel/uteplass. Denne var dekket av snø på befaringsdagen, og er derfor ikke vurdert.

Det er en utepeis. Denne er ikke en del av vurderingen for denne rapporten og er ikke kontrollert.

Det er en utebod på 5 kvm. i hagedelen. Uteboder er et tilleggsbygg som ikke omfattes av denne rapporten. Uteboden er derfor ikke vurdert eller beskrevet nærmere.

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 befaringstidpunktet.

Branncelleinddeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggt tekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det skal settes tilstandsgrad på disse forholdene.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for

Tilstandsrapport

helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

TRAPPER/REKKVERK:

Det er ikke monter håndløpere på begge sider av trappeløp.

Konsekvens: Det skal være håndløper på hver side av trappen for å hindre fallulykker, og gjøre trappen enklere å benytte.

I nedre del av trapp i kjeller er det ikke montert rekkverk.

Konsekvens: Dette avviket kan være en sikkerhetsrisiko for fallulykker.

RADON:

Det er ikke opplyst at det er gjort radonmålinger.

Dette anbefales at utføres.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Konsekvens: Hvis målinger viser høye verdier, må det gjøres tiltak. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

SNØFAGNERE PÅ TAK:

Det er ikke monter snøfangere på hagesiden av taket/rekken.

Dette er et avvik i forhold til byggeforskrift, og vil dette være et sikkerhetsforhold som skal kommenteres. Selv om dette er borettslagets ansvar.

Konsekvens: Manglende snøfanger kan være en sikkerhetsrisiko, da snø/is kan rase ned fra taket.

LYSFORHOLD:

Det er ikke gjort vurderinger/beregninger om dagens vindusflate vil gi tilstrekkelig dagslys i kjellerstue. Dette må tas opp med Plan- og Bygningsetaten ved en evt. byggesøknad.

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

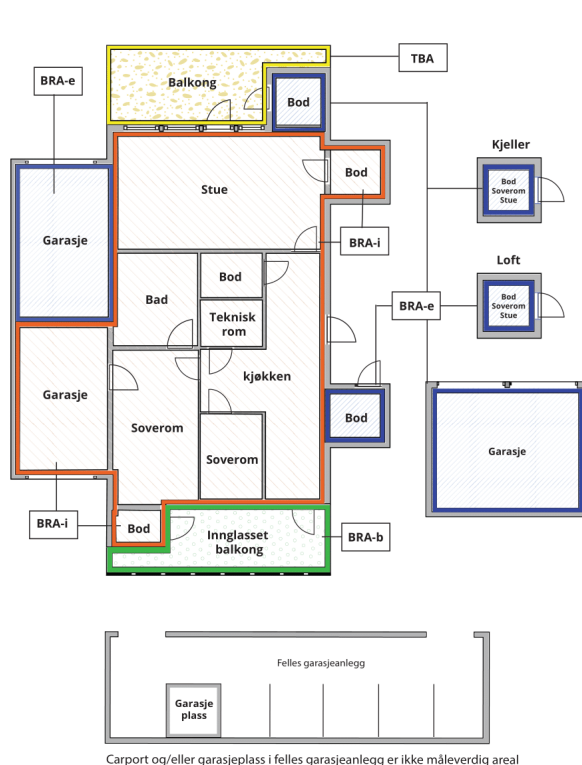
Hva er måleverdig areal?

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 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

Lavblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	27			27		7	34
2. etg.	36			36			36
1. etg.	36			36			36
Kjeller	35			35			35
Utebod		5		5			5
SUM	134	5				7	146
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loftsrom		
2. etg.	Toalettrom, gang, bod/gang til loft, soverom 1, soverom 2		
1. etg.	Kjøkken, entré, stue		
Kjeller	Bad, gang, toalettrom, kjellerstue, bod		
Utebod		Utebod	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 205 cm. i kjellerstuen.
Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 240 cm. Nedforet himling.

Loft: Målbart areal er oppmålt til ca. 27 kvm.
Gulvareal uten hensyn til skråtak m.m. er oppmålt til ca. 34 kvm.

MERK: Hvis loftet bygges ut, vil det målbare arealet, og gulvarealet, bli mindre enn det som er oppgitt i rapporten. Dette fordi f.eks. takkonstruksjonen vil bli tykkere, som vil ha innvirkning på oppmålingen.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.

Rominndeling/bruk av kjeller er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for dette.
Det er montert et større vindu i kjellerstue, som tilfredsstiller krav til et vindu som benyttes som rømningsvei.
Det bemerkes at dette vinduet sitter noe høyt på veggen.

Det er ikke gjort vurderinger i denne rapporten om evt. krav som vil bli stilt ved en evt. byggesøknad for bruksendring av kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Svein Arne Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ansgar Sørli's vei 35

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17/BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY	953130750	17	OBF	Svein Arne Pettersen og Eva Sommer Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.