


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødbergveien 69 , 0591 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 85, bnr. 218

 Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22486-1104

Referansenummer: RL5361

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

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

Leiligheten ligger i et etablert borettslag på Tonsenhagen, ca. 6 km nordøst for Oslo sentrum. Eiendommen består av en boligblokk oppført i betongkonstruksjon med saltak. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom, samt tilhørende balkong. Det er adkomst via offentlig vei, og eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Fellesarealene fremstår som opparbeidede med grøntområder og interne gangveier.

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal standard sett opp mot byggeår, men med varierende alder på overflater og tekniske installasjoner. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, blant annet på bad og overflater, men flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og eldre bygningsdeler. Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholdsbehov.

Romhøyder er målt til:

Stue: 2,35 meter
Entré: 2,37 meter
Bad: 2,23 meter
Soverom: 2,38 meter

Byggemåte:

Boligblokk i m ur/betong konstruksjon. Betongsåle, antar fundam entert til faste m asser eller til fjellgrunn. Grunnm ur, bærevegger i betong. Saltak tekktet m ed betongtakstein.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass med mulighet for å montere elbil-lader. Borettslaget har 24 parkeringsplasser ekstra, som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig. Pris på leie er 1.200,- kr pr/år. Utover dette er det også gjesteparkering i borettslaget.

EL-bil: Borettslaget har installert infrastruktur for lading av elbil på biloppstillingsplasser og garasjeplasser. Beboer spørger selv for ladeboks dersom det er ønskelig. Kostnad for ladeboks og pris for strømbruk betales av hver enkelt beboer.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på baderom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført som boligblokk i betongkonstruksjon med saltak tekktet med betongtakstein. Vinduer består av 2-lags isolerglass, og det er balkong med betongdekke og terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkettgulv, malte vegger og himlinger, samt enkelte panelplater. Etasjeskiller er utført i betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert i 2011 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Det er installert dusjkabinett, servantskap og mekanisk avtrekk. Sluk er av eldre type.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er hovedsakelig i kobber, med både eldre og nyere rørføringer. Avløp er en kombinasjon av plast og eldre materialer. Boligen har naturlig ventilasjon og varmtvannsbereider plassert i kjøkkeninnredning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

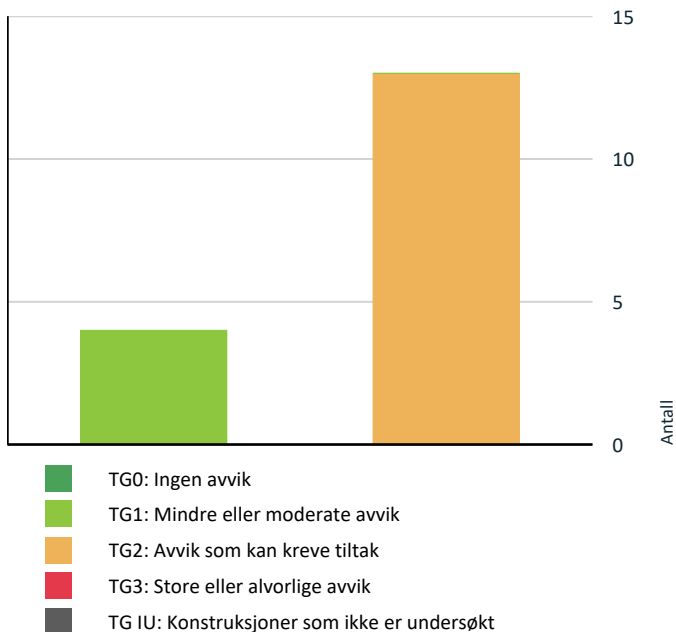
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vinduer i stue og soverom tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter i konstruksjonen. Vinduer har høy alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år. Utskifting må påregnes.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt fra ca. 1991. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

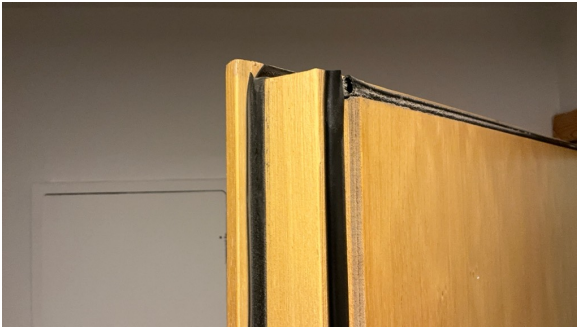
Balkongdør har høy alder og må påregnes å ha redusert isolasjonsevne og slitasje. Det kan forekomme behov for justering og vedlikehold. Ytterdør fremstår som en standard løsning med brann- og lydkrav, uten registrerte avvik basert på visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fra ca. 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år, og utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekket er utført i betong med terrassebord (tredekke). Rekkverk i mur, målt til ca. 92 cm høyde. Eier opplyser at balkongen nylig er rehabilitert og at det er etablert ny membran.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Beskrivelse:

Gulv består av parkett i stue, kjøkken og entré fra 2019, samt eldre parkett på soverom. Vegger har malte, slette flater og panelplater. Himlinger har malte, slette overflater.

Vurdering av avvik:

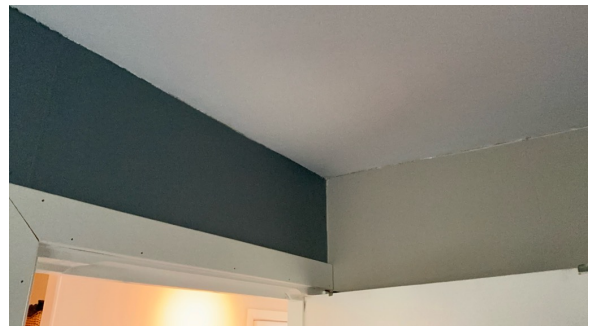
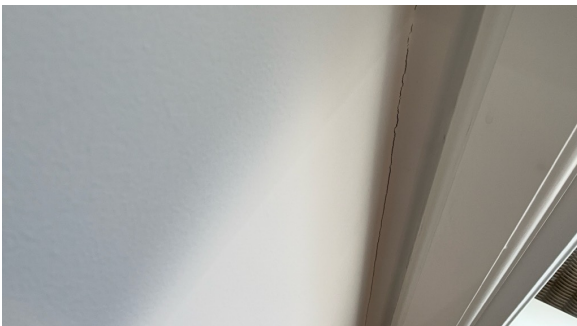
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i form av mindre hull, riper og hakk på overflater, noe som er normalt for en bolig i bruk. Eldre parkett på soverom har synlig bruksslitasje. Det er også registrert sprekker i hjørne mellom kjøkken og stue, samt enkelte sprekker i overgang mellom vegg og himling. Sprekkdannelser kan være relatert til bevegelser i konstruksjonen og aldersmessige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre parkett har redusert gjenværende levetid som følge av slitasje. Overflater generelt vil ha varierende levetid avhengig av alder og vedlikehold, og det må påregnes jevnlig oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt opp til 10 mm plan avvik i stue.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renoverert i 2011. Det er fremlagt dokumentasjon i form av kontrakt og fakturaer. Oppgraderingen omfatter overflateoppussing med ny smøremembran på vegger. Sluk er ikke skiftet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TC2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himlingen er malt og har down lights.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

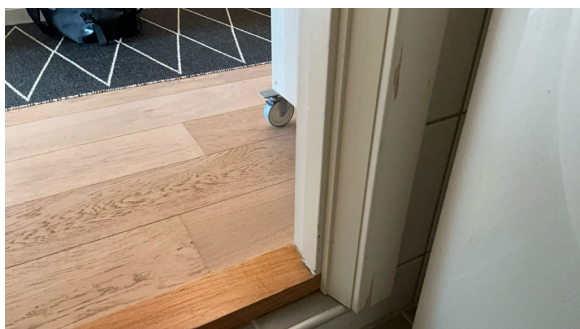
- Det er avvik:

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har passert halve forventede levetid.



ETASJE > BAD

TC2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 40–55 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdene vurderes som moderate. Oppkant ved terskel er målt til ca. 6 cm, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membran har tilsvarende høyde.

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Det anbefales nærmere vurdering ved fremtidig oppgradering av badet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk i støpejern. Det er ikke registrert membran i tilknytning til sluket, og det er ikke påvist løsning for kobling mellom membran og sluk. Det er ikke kjent om gulvmembran ble fornyet ved reovering.

Vurdering av avvik:

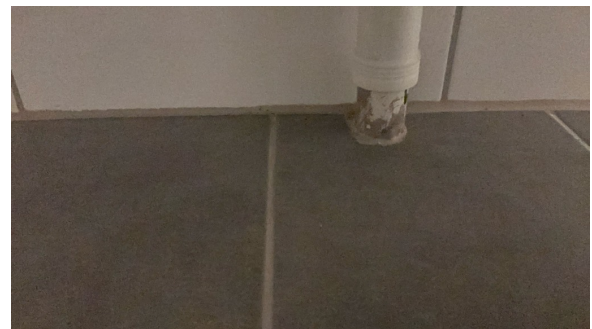
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende synlig membranløsning og ukjent utførelse ved tilkobling til sluk innebærer en teknisk svakhet. Eldre støpejernsluk kombinert med usikker membranløsning gir økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull eller ukjent membranløsning kan føre til skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning, og det må påregnes oppgradering av sluk og membran ved fremtidig rehabilitering.

Sluk og membranløsning vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Eldre løsninger uten dokumentert tettesjikt har økt sannsynlighet for svikt, og utskifting må påregnes.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning over servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er opplyst å være fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tett terskel ved dør, noe som gir liten eller ingen tilluft til rommet. Dette medfører redusert luftutskifting og kan påvirke ventilasjonens effekt negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for soppdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dør eller annen løsning.

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon som følge av manglende tilluft.

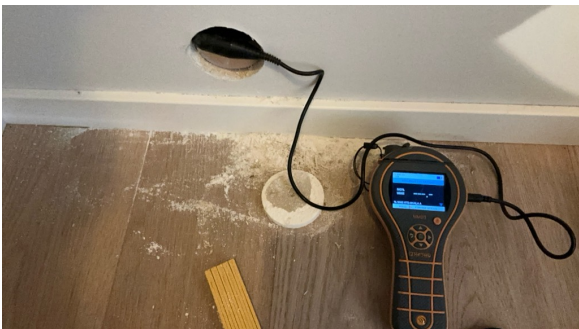


ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på kjøkkeninnredningen, herunder mindre hull og riper i fronter. Det er også registrert sprekker i silikonfuger langs benkeplate, noe som kan medføre redusert tetthet mot fukt. Forholdene vurderes som normale avvik ut fra alder og bruk, men med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitte fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å fornye silikonfuger og utbedre overflater ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

Det må påregnes vedlikehold og delvis oppgradering på sikt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter gir resirkulering av luft uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset effekt ved fjerning av fukt og matos sammenlignet med ventilasjon til friluft. Det opplyses at det er vanskelig å etablere annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og lukt i kjøkkenet. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon. Alternativ løsning vurderes dersom forholdene ligger til rette for det.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med laminat. Vegger har fliser og malte flater. Himling med malte overflater. Rommet er innredet med servant og gulvstående toalett. Det er avtrekk, men ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effekt og kan føre til opphopning av fukt i rommet. Overflater fremstår ellers med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller annen løsning. Gulv bør følges opp med tanke på fuktpåvirkning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er hovedsakelig utført i kobber. Det er registrert eldre kobberrør, samt nyere kobberrør på bad. Stoppekran er plassert på toalettrom og fungerer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre kobberør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for slitasje og svekkelser over tid. Nyere rør på bad gir delvis oppgradert standard. Rørføringer og rørrnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økende alder på rør kan medføre risiko for lekkasjer og skade på bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast under servant på bad og under kjøkkenvask. Det er også registrert eldre avløpsrør i forbindelse med toalett, herunder deler i støpejern og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjon av nyere plastrør og eldre avløpsrør indikerer varierende alder på anlegget. Eldre rør i støpejern og kobber har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid. Synlige plastrør fremstår som en moderne løsning. Kun synlige deler er vurdert, og skjulte føringer kan ha avvik som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør kan medføre økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.

Plastrør har normalt lang levetid, mens eldre rør i støpejern og kobber har redusert gjenværende levetid. Det må påregnes oppgradering av eldre deler av anlegget over tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning. Berederen er fra 2009. Overtrykksventil er tilkoblet avløp.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende understøttelse av berederen. Dette innebærer at belastning overføres til kjøkkeninnredningen, noe som ikke er en egnet løsning.

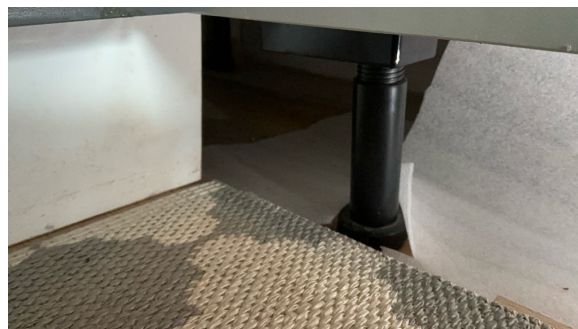
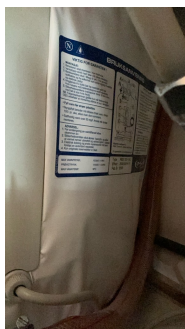
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende understøttelse gir risiko for at bunnplaten i kjøkkeninnredningen kan gi etter over tid. Dette kan medføre økt belastning på rørtilkoblinger og øke risiko for lekkasje og føygeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende understøttelse av berederen.

Berederen er fra 2009 og har passert store deler av forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år. Utskifting må påregnes på sikt.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

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?

Ukjent

Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2012 med avvik på stikkontakter på kjøkken, som ifølge opplysninger er utbedret.

Inntak og sikringssskap

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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 boden
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 branncelleindeling

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)		
Kjeller		6		6	
Etasje	75			75	10
SUM	75	6			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer 2 boder i kjeller. Boden er målt til ca 2 m² og ca 4,6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Kristin Lühr Villa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	218		0	45687.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødbergveien 69

Hjemmelshaver

Sandbakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951213853			Villa Kristin Lühr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tonsenhagen rett ved Lillom arka, ca 6 km nordøst for Oslo sentrum .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-1500 datert 13.11.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kommunedelplan: KDP-17.

Om tomten

Tomten

Eiet tomt på 45.687,7 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

Annet

Byggemåte:

Boligblokk i m ur/betong konstruksjon. Betongsåle, antar fundam entert til faste m asser eller til fjellgrunn. Grunnm ur, bærevegger i betong. Saltak
tekket m ed betongtakstein.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass med mulighet for å montere elbil-lader.

Borettslaget har 24 parkeringsplasser ekstra, som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig.

Pris på leie er 1.200,- kr pr/år. Utover dette er det også gjesteparkering i borettslaget.

EL-bil: Borettslaget har installert infrastruktur for lading av elbil på biloppstillingsplasser og garasjeplasser.

Beboer sørger selv for ladeboks dersom det er ønskelig. Kostnad for ladeboks og pris for strømbruk betales av hver enkelt beboer.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler på baderom.

Romhøyder er målt til:

Stue: 2,35 meter

Entré: 2,37 meter

Bad: 2,23 meter

Soverom: 2,38 meter

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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.