

Tilstandsrapport



Leilighet



Kristins vei 5 , 0669 OSLO



OSLO kommune



gnr. 140, bnr. 37



Andelsnummer 222

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 23.12.2025

Rapportdato: 27.12.2025

Oppdragsnr.: 15431-1627

Referansenummer: OT5655

Autorisert foretak: Torgeir Lien



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

A handwritten signature in black ink, reading "Torgeir Lien". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'T' and 'L'.

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

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

2-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk på Tveita. Leiligheten er gjennomgående i bygget og ligger 3 etasjer over terreng på siden ved stue og kjøkken. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. Stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod.

Leilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør fra 2006 i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite innvendige dører fra 2020. Skyvedør til kjøkken. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue. Gulvet ble slipt og lakkert i 2018. Laminatgulv i øvrige rom. Nytt laminatgulv i entré og bod i 2020. Tapet på kjøkken og én soveromsvegg. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig malte veggoverflater. Malte betonghimlinger. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. 4-dørs skyvedørsgarderobe på soverom. Veggmonterte skap og garderobestang i innvendig bod. Termostatstyrt panelovn i stue, kjøkken og soverom. Rullegardin på soveromsvindu. Det er varmtvannsbereder i kjøkkenbenk, som ble frakoblet i 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Fliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjonen. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter som har integrerte håndtak. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2003 med profilerte fronter. 3 glassfronter i overskap. Glasshyller i disse skapene. Benkebelysning under overskap. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er av heltre bøk. Integrert kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badet er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2020. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles vertikale avløpsrør av plast, som er synlig i kjeller og bak inspeksjonsluke i innvendig bod. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom. Opplegg for vaskemaskin i bod. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vaskemaskin. Nytt opplegg i forbindelse med at bad ble rehabilitert i 2020. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

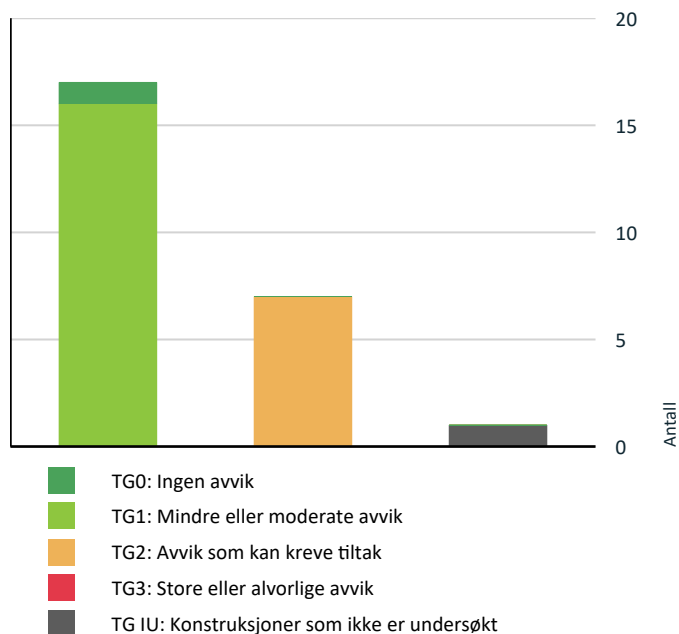
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Benkeplate [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Silikonfuger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Innvendig > Stuegulv og vegg på kjøkken [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1966

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Døren har normal slitasje, standard og funksjon.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på 7,8 m². Eier opplyser at innglassingen var ny i 2022. Betongdekke. Teppe på gulv. Vegger med malt/beiset panel. Spaltepanel i himling. Veggmontert lampe.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning med hensyn til alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Teppe og møbler m.m. er ikke fjernet på befaringen og tilstand på balkongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Eier opplyser på forespørsel at det ikke har vært problemer relatert til innglassingen eller andre feil/mangler relatert til balkongen som det bør opplyses om.

Generelt om vedlikehold av balkonginnglassing: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, soverom og bod. Nytt laminatgulv i entré og bod i 2020.

Vegger: Tapet på kjøkken og én soveromsvegg. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig malte veggoverflater.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

Normal slitasje. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

TG 2 Stuegulv og vegg på kjøkken

Parkettgulv i stue. Gulvet ble slipt og lakkert i 2018.

Tilstandsrapport

Tapetsert kryssfinervegg i tilknytning til skyvedøren på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

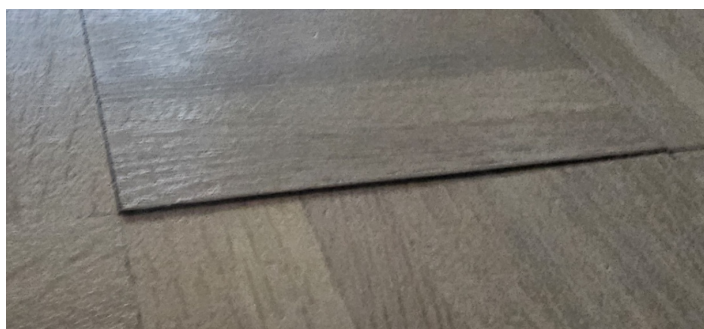
Det ble registrert at det er flere løse lameller på parkettgulv.

Kryssfinerplaten kuver (buer seg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes dersom avvik skal lukkes.



Løs lamell.



Kuving i kryssfinerplate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på soverom og 9 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom hele rommet på soverom og 14 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Antatt mulighet for montering av ildsted. Eier opplyser at det er pipeløp i tilknytning til stue, og at det er lokalisert i venstre hjørne når man kommer inn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører. Skyvedør til kjøkken.

Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2020. Det foreligger ferdigattest datert 20.07.2021 hvor det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjsonen. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Silikonfuger

Silikonfuger fra 2020.

Vurdering av avvik:

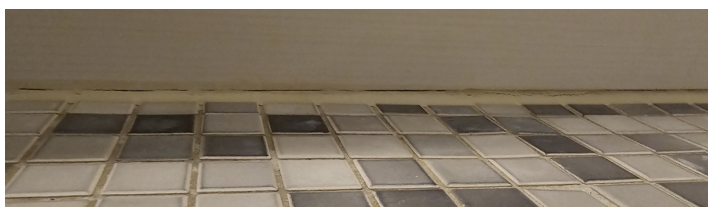
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis dårlig vedheft / sprekkdannelse i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.



Dårlig vedheft / sprekkdannelse på silikonfuge

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter som har integrerte håndtak. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (naboleilighet og kjøkkeninnredning) til dusjsonen. Det foreligger mindre enn 5 år gammel ferdigattest hvor det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Som en ekstra kontroll, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator av typen Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. 3 glassfronter i overskap. Glasshyller i disse skapene. Benkebelysning under overskap. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Integrert kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper/Waterguard.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Benkeplate

Benkeplaten er av heltre bøk.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

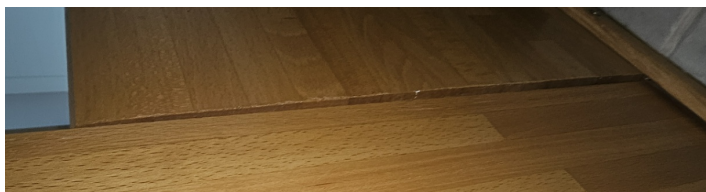
- Det er avvik:

Noe slitt benkeplate. Det ble registrert at benkeplaten kuver (buer seg) flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



Benkeplate kuver.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badetom er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2020.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles vertikale avløpsrør av plast, som er synlig i kjeller og bak inspeksjonsluke i innvendig bod.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer samt via veggventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en vesentlig høyere luftutveksling.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i bod. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vaskemaskin. Eier opplyser at arbeidet ble utført i forbindelse med at badene ble rehabilitert i 2020.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs. Det ble foretatt eltilsyn den 12.12.2023. Det er fremlagt dokumentasjon på at påviste avvik ble rettet og lukket i 2024.

- 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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS datert 19.03.2013. Arbeidsbeskrivelse: Byttet ut komplett innmat i fordeling med 1 stk. hovedsikring 2/40A, 1 stk. overspenningsvern og 5 stk. jordfeilsikringer. Tildekning utført med rehab ramme.

Samsvarserklæring fra Smart Service Norge AS, datert 29.01.2018, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS datert 08.01.2020. Arbeidsbeskrivelse: El-arbeid i forbindelse med rehabilitering av 777 bad og toaletter. 2- og 3 roms leiligheter Erlends vei 1-29, 2-72 og Kristins vei 1-43, 2-42.

Samsvarserklæring fra Lysmester'n AS datert 08.03.2024. Arbeidsbeskrivelse: 3 avvik etter befaring. Feste kabel 2 steder og fjernet en stikk på bod, grunnet blandet jordet og ujordet stikk etter oppussing av bad.

Inntak og sikringsskap

- 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

I og med at det ble foretatt eltilsyn i 2023, og påviste avvik ble rettet og sak avsluttet i 2024, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektrofaglig kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Brannslukningsapparatet er fra 2017. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

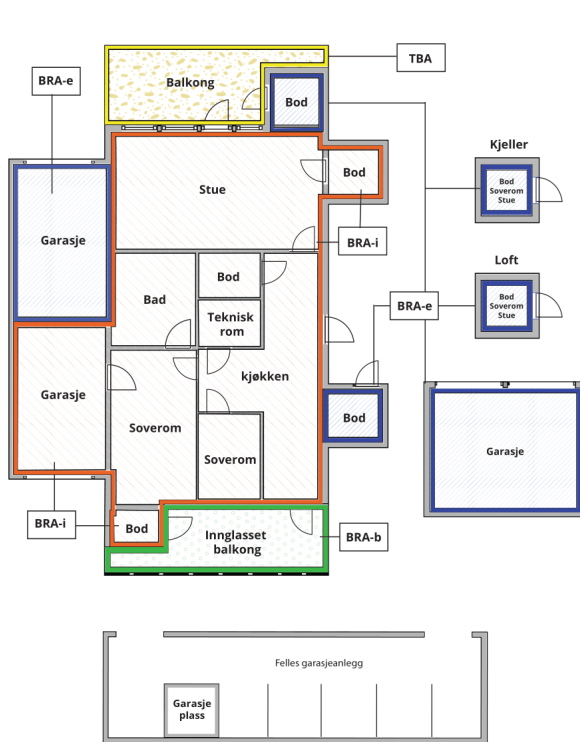
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63		9	72	
Kjeller		3		3	
SUM	63	3	9		
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Leilighetens areal er målt til 62,8 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,45 m.
Innglasset balkong med gulvareal på 7,8 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue samt kjøkken medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue og kjøkken er arealet 8,7 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,6 m². Boden er merket med nr. 1100.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rehabiliter bad, inkludert skifte av vann- og avløpsrør, samt opplegg for vaskemaskin i bod. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2020
Skiftet vinduer, balkongdør og ny innglassing på balkong. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget i 2022.
Retting av avvik etter el-kontroll. Arbeidet ble utført av Lysmester'n AS i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	58	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.12.2025	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	37		0	99969.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristins vei 5

Hjemmelshaver

Lohøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1100/LOHØGDA BORETTSLAG	850429162	1100	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Dypvik Anja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

222

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + underetasje og kjeller. Borettslaget består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 blokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964, og første beboer flyttet inn i borettslaget mars 1965. Borettslaget tilhører Alna bydel i Oslo kommune og har adressene Erlends vei 1 – 29 og 2 – 72 samt Kristins vei 1 – 43 og 2 – 42.

Grunnmur i betong.

Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Fasader er hovedsakelig kledd med fasadeplater og teglstein (på gavlvegger). Liggende panel ved balkonger.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Yttertak er ikke besiktiget.

Fellesvaskeri og tørkerom i kjeller. Det er 27 fellesvaskerier i borettslaget.

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Borettslaget fikk installert felles varmtvann i forbindelse med vårtromsrehabiliteringen.

Borettslaget opplyser at bergvarme står for rundt 50 % av energibehovet for oppvarmingen av varmtvannet.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies etter ventelister.

Hjemmeside: <http://www.lohogda.no/>

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	1554251			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.12.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.12.2025	

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 fukttinnhold 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.