

Tilstandsrapport

📍 Tore Hunds vei 21, 0576 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25067

Referansenummer: EA9643

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

I kjeller er det gjort forandringer i forhold til opprinnelige tegninger.

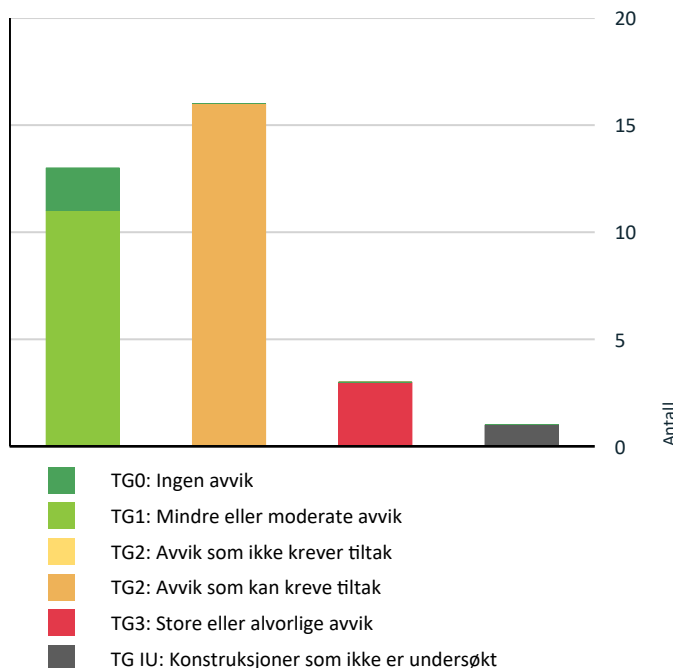
I 1. etg. er kjøkken flyttet internt i etasjen.

Det er etablert en større åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken.

Dette er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak. Det er i dette tilfellet ikke innsendt søknad til Plan- og Bygningsetaten.

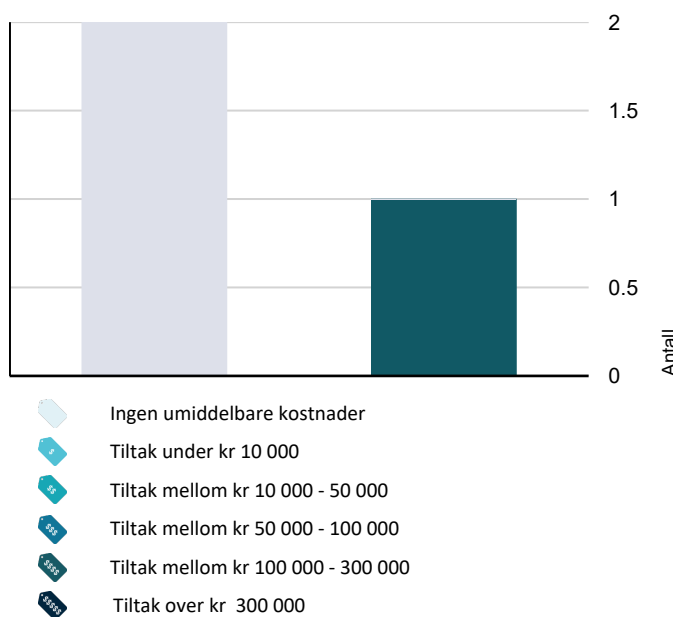
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/stue > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1919

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Loftet ble innredet i 2011/2012. Ferdigattest gitt in 2012.
	Ombygging	Kjeller ble innredet på 1990-tallet.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpes i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet ble innredet i 2011/2012.

Det er gitt ferdigattest for disse arbeidene i 2012.

Oppbyggingen av takkonstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan.

Taktekking faller inn under borettslaget/sameiets vedlikeholdsansvar.

Det skal bemerkes at bjelke-gjennomføringer i skråtak, er et punkt som er vanskelig å få helt tett med plastfolie/diffusjons-sperre.

Det er ikke synlige avvik, men det blir kommentert.

I tillegg er det lager-rom/lager-lot, med adkomst via løststående stige og luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder åpning i takkonstruksjon for avløps-rør ført i gjennom takkonstruksjonen på loftet.
Her er det gjenstående arbeider, og det er bl.a. manglende/gjenstående tetting med diffusjons-sperre/plastfolie.

Konsekvens: Utett dampsperre kan ført til at varm luft fra loftet, trekker inn i takkonstruksjonen med fare for kondensering.
Forholdet bør utbedres/tettes fagmessig.



Bjelke-gjennomføring i tak.



Uferdig avslutning for gjennomføring av avløps-rør.

TG 2 Vinduer

Loft: Vinduer fra ca. 2014, med 2-lags isolerglass.

2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Kjeller: Vinduer i kjellerstue fra 1990-tallet med 2-lags isolerglass. Vinduer i bad og bod er fra 1970-1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

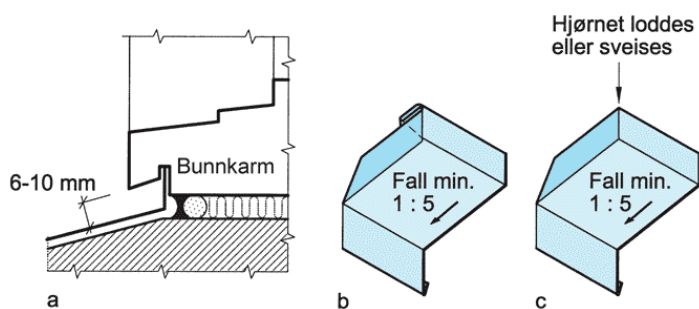
Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

På kjellervinduer er murpuss ført opp på vinduskarmen under vinduet.
Her skal det normalt være montert et vannbrett som går under vinduet.

konsekvens: Denne løsningen som er utført på disse vinduene, kan forårsake skade på vinduskarmen.

Selger opplyser: Det er en sprekk i i plasten på vindusbrønn.



Korrekt montering av kjellervinduer.



Det er murt opp på vinduskarm på kjellervinduer. Feil utførelse.

TG 2 Dører

Boligen har to stk. inngangsdører. Eldre og malte fyllingsdører med glassfelt.
De er fra 1977.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dørene fremstår i normal stand ut i fra alder. De er nå ca. 48 år gamle.
De har noe bruks/værslittasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Dører har begrenset levetid.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Man må være klar over at dører fra denne alderen, ikke har samme tetthet/isolasjonsevne som dagens dører.
Det trekker noe fra dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig markterrasse heller.
Terrassen er på ca. 18 kvm. inkl. trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ujevnheter på heller.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige og støpte trapper til begge innganger.

Rekkverk skal vurderes opp mot dagens regelverk for rekkverk/fallsikring.
Det bemerkes at rekkverk på trapper ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Det er ikke behov for tiltak. Det er heller ikke krav om å oppgradere dette, men avviket skal bemerkes i rapporten.
Det skal ikke settes tilstandsgrad for dette forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder at det er registrert noe rust på rekkverk på begge sider av bygget.

INNVENDIG

TG 1 Takoverflater

Loft: Malte flater.

2. etg: Malt panel. Malte flater.

1. etg: Malt panel. Malte flater.

Kjeller: Malt panel. Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte flater og malt murpuss.

2. etg: Malte flater. Malt panel.

1. etg: Malte flater. Malt panel.

Tilstandsrapport

Kjeller: Malt panel og malt murpuss.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Selger opplyser at yttervegger i 1. og 2. etg. er innvendig etterisolert med 5 cm. isolasjon.

TG 2 Gulvoverflater

Loft: Originale tregulv som er slipt.

2. etg: Originale tregulv som er malt.

1. etg: Malte tregulv.

Kjeller: Parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Det ble registrert noe gyng/svikt i gulv. Tregulvene er gamle og det har brukslitasje.

Kommentar: Det er registrert at det er små hull etter biller på disse tregulvene. Selger opplyser at de er sannsynligvis fra bygningen ble oppført, og har heller ikke endret seg siden vi pusset og slipte tregulvene i 2011.

2. etg: Gulvene har brukslitasje, og det er noe knirk.

1. etg: Gulvet har noe brukslitasje.

Kjeller: Det er stedvis noe gyng i parkettgulv, hovedsakelig i gang. Det er også enkelte mindre skader på parkett.

Konsekvens: Avvikene vurderes mest å ha kosmetisk betydning. Hva som evt. 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. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft:

I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm.

I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3-4 cm.

2. etg:

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3 cm.

1. etg:

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Da dette ikke er forhold som det er nødvendig å gjøre noe med, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdene, men omfanget og hva som evt. skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

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

Selger opplyser at det er gjort målinger i 2024, som viser årlig middel-verdi på 100 bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted:

2. etg: Vedovn montert i stuen.

Peisovn i stue.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. etg: Det er noe løs murpuss ved innfesting av røykrør.

Selger opplyser: Dette er resultatet av byttet av pipe, arbeid utført gjennom borettslaget.

Feieluken i kjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den sannsynlig er plassert bak skap i kjellerstue.
Det settes TG-2 for dette avviket. Skap må fjernes, så det er tilgang til feieluken.



Vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking: På utforede kjellervegger skal det gjøres hulltaking for kontroll inne i vegger, hvis det ikke allerede er påvist fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur, på tilgjengelige steder hvor grunnmuren er synlig.
Da det er registrert fukt i grunnmur, går man ut i fra at det vil være fukt bak de utforede kjellerveggene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales alltid å ha åpne kjellervegger med murpuss og pustende vegger, samt fliser med gulvvarme i kjellere uten utvendig fuktsikring. Dette vil ikke fjerne registrert fukt, men man vil da ha bedre kontroll med omfanget.

Utforede vegger i kjeller med organisk materiale, er alltid å anse som en risiko-konstruksjon, når det ikke er gjort fuktsikrings-tiltak utvendig. Registrert fukt blir vurdert med TG-3 i rapporten, i følge gjeldende instruks.

Det settes et kostnadsestimat på kr. 100.000,- til kr. 300.000,-. Dette settes for å fjerne organisk materiale i utforede vegger og gulv. Kostnader til utvendig fuktsikring er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

Trapp til loft fra 2011. Malt trapp, med teppefliser i trinn.

Trapp til 2. etg. fra 2011. Malt trapp, med teppefliser i trinn.

Trapp til kjeller. Eldre og malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

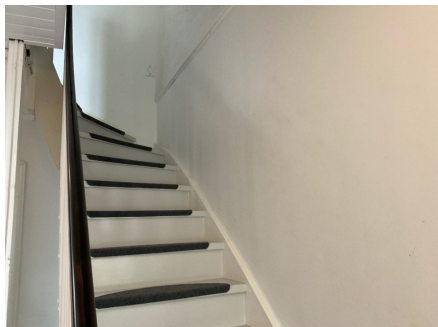
• Det er avvik:

Det mangler håndløpere på vegg i trappeløp for alle trappene.

Rekkverk i 1. etg. er noe løst.

Trapp til kjeller er noe brattere en øvrige trapper i boligen.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav, må det monteres håndløpere, og feste rekkverk.



Trapp til loft. Manglende håndløper på vegg.



Trapp til 2. etg.

Garderobe

2. etg: Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Kjeller: Skap i kjellerstue.

Innvendige dører

Loft: Malte furu fyllingsdører.

2. etg: Malte furu fyllingsdører.

1. etg: Furu fyllingsdør med glassfelt.

Kjeller: Malte fyllingsdører.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Tilstandsrapport

Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre avvik: Dør i kjeller subber noe mot karm/terskel.

El-varme

Loft: Ingen varmekilde montert.

2. etg: Elektriske panelovner i stue og gang.

1. etg: Elektrisk panelovn i kjøkken.

Kjeller: Panelovn i kjellerstue.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

BAD 2. ETG.

Selger opplyser: Smedstad og Vangsøy bygde nytt bad i andre etasje i 2011.

Smestad og Vangsøy byttet til nytt dusjsett i 2023.

Smestad og Vangsøy byttet servantbatteri i 2022.

Smestad og Vangsøy reparerte toalett (flottørventil) i 2021.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: En veggflis over toalettet er sprukket. Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: En gulvflis er i følge selger, løs. Dette vil ikke påvirke badets tetthet.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja, i hovedsak fall mot sluk. Det er to stk. sluk som er plassert i nærheten av hverandre.

Høyde fra overkant slukrist sluk i dusj, og til membran/fliser ved dør er målt til: 20 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ja.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Tilstandsrapport

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Synlig nede i sluket, samt på fremviste bilder av membranen.
Alder: 2011.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Alder: 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt 2 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjdører, veggmontert klosett, servant, baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har vært en lekkasje på servantskapet på badet i andre etasje slik at treverket i bunnen av øverste skuff har slått seg.

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra stue.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

KJELLER > BAD

Generell

BAD KJELLER:
Smestad og Vangsøy rehabiliterte gammelt bad i kjelleren i 2023.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malt rabbitz- puss.

Tilstandsrapport

Veggoverflater: Fliser i dusjsone. Malte flater for øvrig.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk ved servant: Ja.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Kommentar: Badet er prosjektert for bruk med badekar, og det er ikke sluk under badekaret.

Det er lagt gulvmembran i 2023. Det er fremvist bildedokumentasjon for dette.

Det er benyttet Litex membranplater fra 2023. Det er fremvist bildedokumentasjon for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann-rør til servant er ført opp fra gulvet.

Det er en innkassing ved gulvet. I overkant der vannrørene kommer opp av den lille innkassing, er det ikke tettet.

Dette området er i en definert våtsone.

Normalt vil det ikke komme særlig vannsøl her, men forholdet blir kommentert i rapporten.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje kan vann komme inn i bakenforliggende konstruksjon.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: Det er en oppkant som er flislagt. Det er ikke kjent om membranen er ført opp på dørterskel. Det skal ikke gjøre inngrep i konstruksjonen, så terskel-listen blir ikke demontert.



Dørterskel.



Vannrør ført opp av gulvet. Ender er ikke tettet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Inspeksjonsluke i badekar-front, er fuget fast.

Konsekvens: Det er ikke mulig for inspeksjon av rom under badekar. Det er heller ikke mulig å kontrollere lufting.

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

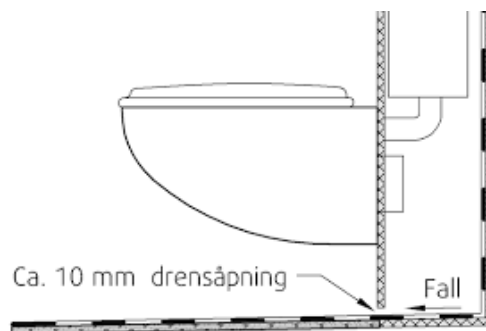
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra den innebygde sisternen.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, vil ikke bli oppdaget.



Inspeksjons-luke i badekar-front, er fuget fast.



Vanlig måte for utførelse med innbygget klosett-sisterner.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: I hovedsak fra 2011.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Rustfri benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin fra 2024. Stekeovn fra 2025. Koke topp. Kjøl/frys.

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerkt.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Selger opplyser følgende:

Kjøkkenbenken er spesialtilpasset og i stål.

Kjøkkenskap med glass er fra Kvånum.

Frontene er pusset og malt i 2024.

Alle fronter har håndtak fra R. Bergersen.

Blandebatteri ble byttet av Smestad og Vangsøy for 3 år siden.

1. ETG. > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

1. TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

I dette kjøkkenet dette ikke montert.

Konsekvens: Evt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.

Dette anbefales alltid at ettermonteres.

1. ETG. > KJØKKEN/STUE

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.

Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

2. etg:

Rør i rør opplegg. Ført til et fordelerskap.

Hvor er fordelerskap plassert: Over klosett.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja. Men vann må stige 3 cm. før det renner ut av skapet via avrennings-rør.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Er det montert sprutsikring: Nei.

Kjeller:

Rør i rør opplegg.

Koblinger plassert inne i innkassing ved klosettet.

Vil lekkasjevann synliggjøres: Nei.

Er kuser merket: Nei.

Det er montert frostsikker utekran på hagesiden. Denne ble montert for ca. 10 år siden i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik 1: Fordelerskap i 2. etg.:

Det er i badet i 2. etg. montert et fordelerskap for rør-opplegget.

Prinsippet er at hvis det blir en lekkasje i rør-opplegget, vil dette bli ledet til fordelerskapet. Herfra skal det føres via ett rør inn i badet, så lekkasjen blir synliggjort.

I dette fordelerskapet er høyde på avrenningsrøret 2-3 cm. over bunnen i skapet. Det vil derfor gå lang tid før evt. lekkasjer vil bli synliggjort.

Det er montert feil kobling inne i skapet.

Det er ikke kursoversikt for rør-opplegget.

Det er ikke montert sprutsikring i fordelerskapet.

Avvik 2: Rør-opplegg i kjeller. Rør i rør opplegget er her ført inn i innkassingen ved siden av klosettet.

Det er ikke krav om et fordelerskap, men en åpne koblinger som her er benyttet, skal monteres åpent inne i et bad. Ikke bygges inn i en innkassing/vegg.

Prinsippet er at evt. lekkasjer fra rør-opplegget, skal synliggjøres.

Den løsningen som er valgt her, er så langt jeg kan se, ikke etter forskriftskrav, og evt. lekkasjevann ser ikke ut til å kunne renne ut i badet å synliggjøres. Det vil da kunne forårsake bygningsskade.

Løsningen virker ufagmessig utført.

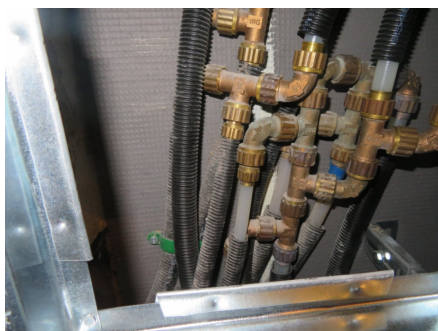
Nærmere kontroll av forholdet anbefales utført.



Fordelerskap 2. etg.



Rom inne i innkassing i kjeller ser ikke ut til å være lekkasje/vann-sikret.



Rør opplegg i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

I kjeller ble det registrert plast avløps-rør.

Gulv i kjeller er også senket i forhold til opprinnelig høyde, så det vil derfor være sannsynlig at avløps-rør i gulv i kjeller også er byttet.

Avløps-rør i plast er også synlige på loftet.

Vurdering gjøres ut i fra alder. TG-1.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja. Det er en avtrekksventil inne i stuedelen.

Er det avtrekk fra bad 2. etg: Ja. Ventil i tak.

Er det avtrekk fra bad i kjeller: Ja.

Tilstandsrapport

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Generelt er det begrenset ventilasjon i disse byggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Borettslaget har egen veiledning vedr. ventilasjon i leilighetene. Denne finnes på borettslagets hjemmeside.

På oppføringsstidspunktet 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 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 ikke avtrekk fra loftsetasje.

Konsekvens: Manglende avtrekk fra etasjen vil påvirke ventilasjon/luftkvalitet.

Lufting gjøres via vinduer.

I byggesøknadens, som ferdigattesten baserer seg på, er det beskrevet at det skal monteres et mekanisk ventilasjonsanlegg.

Dette er ikke montert, og det er i dag kun naturlig oppdriftsventilasjon i boligen.

Så ventilasjonsløsningen er ikke i hen hold til byggesøknaden.

Kontroll/utbedring av ventilasjons-løsningen i boligen bør gjøres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2023.

Plassering: I bad i kjeller.

Kontroller el-tilkobling: Fast tilkobling.

TG 2 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 er oppgradert med jordfeilautomater.

Selger opplyser: Hafslund gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg januar 2020.

Samsvarserklæring:

Mindre arbeider i bod i 2023.

El-arbeider med bad i kjeller, fra 2023.

For øvrige el-arbeider i boligen er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Det foreligger samsvarserklæringer for el-arbeider ut ført med bad, samt mindre arbeider i bod.
For øvrige el-arbeider i boligen, er det ikke fremvist samsvarserklæring.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Hafslund gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg januar 2020.

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

8. 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 bygningssakskyndig 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.**

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Registrerte avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider.

Boligen var til dels overmøblert på befaringsdagen, så det er umulig å kontrollere alle el-punkter.

Det kan derfor være avvik som ikke blir beskrevet i rapporten.

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..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.

TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt i tilgjengelige deler av grunnmur med bruk av elektromagnetisk fuktindikator:

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på de aktuelle stedene.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjeller fra denne tiden, uten utvendig fuktsikring.

Man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.

Det anbefales å utføre kontroll av inneklime i kjeller.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.

Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.

Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.

Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

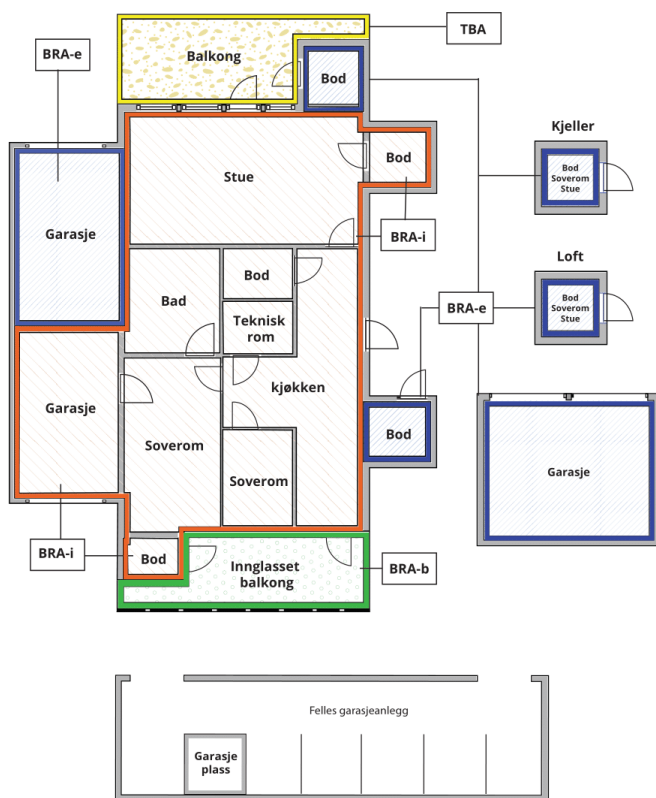
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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

Andelsleilighet

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	24			24		9	33
2. etg.	35			35			35
1. etg.	36			36			36
Kjeller	35			35			35
SUM	130					9	139
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod (Ikke målbart areal.)		
2. etg.	Bad, Gang, Stue, Soverom		
1. etg.	Kjøkken/stue, Entré		
Kjeller	Bad, Kjellerstue, Gang, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Takhøyde i 1. etg: Ca. 265 cm.
Takhøyde i kjellerstue: Ca. 200 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 33 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

Loft er bygget/godkjent i 2011/2012.

Dagens bruk av kjeller er ikke bygget/godkjent, og det er heller ikke søkt om bruksendring for arealene.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten. Det tas ved arealmåling/beskrivelse av rom, ikke hensyn til hva rommene er bygget til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene. Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som en kjellerstue, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav.

I kjeller er vinduer marginalt for små for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu. Krav til rømningsvinduer er at bredde/høyde i åpen stilling skal være min 150 cm. disse vinduene er målt til ca. 138 cm. De aller fleste vil nok i praksis komme ut av vinduene, men det skal bemerkes at vinduene ikke er formelt godkjent for rømning. De sitter i tillegg høyt oppe på vegg. Kjeller har med dagens bruk ikke godkjente rømningsveier.

Hvilke krav som vil bli stilt ved en evt. byggesøknad, er ikke vurdert i denne rapporten.

Det ble satt inn ny bærebjelke i første etasje, mellom stue og kjøkken, med bistand fra statiker fra Enerhaugen arkitektkontor. Inngrep i bærende konstruksjon er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak. Det ble for dette arbeidet ikke innsendt søknad til Plan- og Bygningsetaten, i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er det gjort forandringer i forhold til opprinnelige tegninger.
I 1. etg. er kjøkken flyttet internt i etasjen.

Det er etablert en større åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken.

Dette er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak. Det er i dette tilfellet ikke innsendt søknad til Plan- og Bygningsetaten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har ikke godkjent rømningsvei da vindu er marginalt for lite.
Kjeller har en takhøyde på ca. 2 m.

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)
Andelsleilighet	120	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Ingvild Simers Moe og Kristian Yttervik Hognestad	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Tore Hunds vei 21

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
129/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	129	OBF	Ingvild Simers Moe og Kristian Yttervik Hognestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

129

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
Brukstillat./ferdigatt.		For loftet fra 2012. For bad i 2. etg. fra 2011.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om