

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tiriltunga 62 , 1259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 145

 Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1014

Referansenummer: HI5658

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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

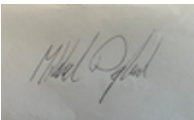
# Bærum Takst og Eiendom AS

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

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

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og enhetskillende vegger i lettklinker (Leca), mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen stod ferdig i 1988 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Fellesdeler (tak, drenering, grunnmur, yttervegger m.v.) er borettslagets ansvar og er kun vurdert visuelt der disse er tilgjengelige; kjøper anbefales å innhente sameiets dokumentasjon og vedlikeholdsplan for fullstendig oversikt og tilstandsopplysninger.

## OPPVARMING:

Radiatorer med vannbåren varme.

Ildsted/vedovn i stue.

Gulvvarme (folie) i 2. etasje i følge eier.

Gulvvarme (kabler) i entrè og i bad i følge eier.

## ROMHØYDER:

Etasje 1: entrè, kjøkken, stue, bad (2,28m - 2,39m)

Loft: gang og 2stk soverom (0,30m - 2,14m)

## Rekkehus - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med takstein.

Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår.

Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Utvendige overflater og yttervegger er et fellesansvar for borettslaget.

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Takvindu på det ene soverommet i 2. etasje fra ca. 1993.

Soverom i 2. etasje har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Ytterdør med glassfelt og kodelås.

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 (skiftet i regi av borettslaget).

Terrasser med terrassebord i impregnert trevirke, rekkverk av tre og skillevegg mot nabo.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Ved inngangsparti er det østvendt terrasse på til sammen 45 m<sup>2</sup> som er bygget ny i 2025 i følge eier.

Trapp opp til terrasse ved inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

Laminat / belegg i entrè.

Flislagt baderomsgulv.

Parkett i øvrige rom.

Vegger:

Malte veggflater.

Flislagte baderomsvegger.

Himlinger:

Malt panel.

Malt overflate i bad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet ble totalt modernisert i 2014.

Fliser og våtromsmaling på vegg og glattmalt himling m/integrert belysning.

Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone.

Rommet har Purus Line sluk med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Servantbolle på åpent underskap. Speil og integrert belysning i himling. Veggmontert klosett m/drensspalte.

Svingdør til nedsenket dusjhjørne med dusjsslange og regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekksventil i himling. Tilluft fra spalte ved dørblad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i åpen løsning mot deler av stuen. Nedfelt kompositt kum i laminert benkeplate av spon.

Integrert kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, kjølfryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er tilknyttet vann i plast rør-i-rør. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

Oppgradering: Innredningen er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Ventilator i stål med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og kjøkken er etablert med rør-i-rør vannrør i samleskap i kott under trapp opp til 2. etasje. Skapet er etablert med overvannsavløp til bad.

Det er noe kobberrør synlig i boden fra byggeår.

Hovedstoppekran samt rørstokk og sentral for fjernvarme/fyring montert på lav vegg i kott.

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Bygningen har mekanisk ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

Varmtvann via 198 l bereder lokalisert i kott under trapp opp til 2. etasje.

Berederen er merket med produksjonsår 2014 i følge tidligere salgsoppgave.

Boligen har radiatorer og felles oppvarmet forbruksvann fra fellesanlegg, (fjernvarme).

Radiatorer i 1. etasje.

40 A Hovedsikring, 9 jordfeil- automatsikringer og overspenningsvern.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ved tilstandsvurdering av boliger i borettslag eller seksjoner i

# Beskrivelse av eiendommen

sameier er det primært de innvendige forhold i den aktuelle leilighet som tilstandsvurderes.

Utvendige forhold som grunnforhold, drenering, fundamentering, utvendige røranlegg går under et felles ansvar for borettslaget.

Drenering fra ukjent år.

Det registreres knotteplast mot grunnmur med uten klemlist.

Terrengforholdene rundt bygningen fremstår uten synlige avvik ved befaring; drenering og fall fra fasade vurdert som tilfredsstillende.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

## REKKVERK:

Rekkverkshøyden på veranda i 1. etasje er 90 cm og åpninger i rekkverk er ok etter byggeårets krav. Rekkverket er for lavt i forhold til

dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

## INNVENDIG TRAPP:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

## RADON:

Det er gjennomført radonmålinger i 2015. Resultat er ikke fremlagt.

Eier opplyser om følgende: "Det ble gjennomført radonmåling i samtlige rekkehus i borettslaget i 2024. Målingene viste ingen påviste

skadelige nivåer av radon i mitt rekkehus."

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

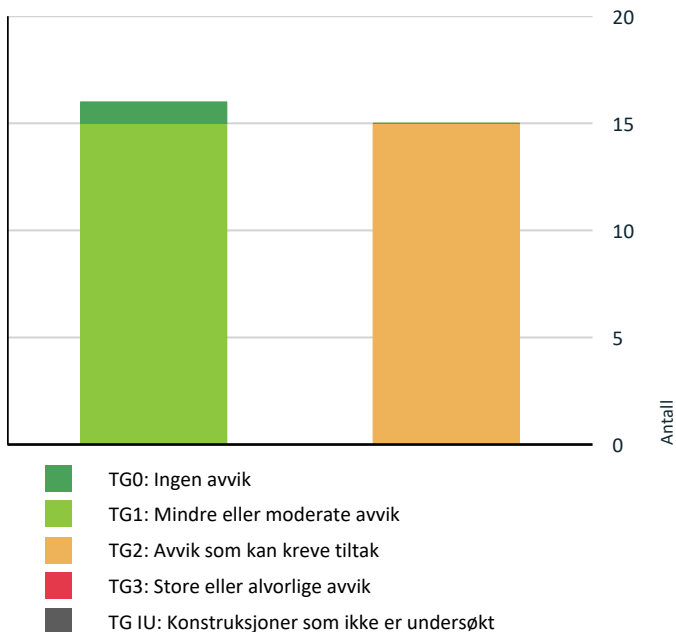
## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men ingen plantegning for 1. etasje. I 1. etasje er en tidligere bod innredet som del av entré, mens boden opprinnelig hadde utvendig adkomst. Med dagens løsning registreres arealet som BRA<sup>2</sup>i; ved opprinnelig løsning ville deler av dette arealet vært BRA<sup>2</sup>e. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasade, felles tekniske anlegg) er ikke del av boenhetens ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten, selv om de er gitt TG. Der hvor felles bygningsdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, inntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter) for vurdering av fellesdeler.

Boligen ble kontrollert på dagtid. Boligen var fylt med inventar og innredninger som begrenser inspeksjonsmulighetene, det kan være forhold som ikke ble avdekket da flere rom hadde begrensede inspeksjonsmuligheter på befaringsdagen. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 08.04.2026. Rapportdato: 26.04.2026.

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik









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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bolig over to etasjeplan med 1.etg. og loft.. Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger ti grunn for konstruksjonsmessige forhold.

## Tilbygg / modernisering

1993	Søknad	Innredning av loft.
2025	Modernisering	Ny terrasse ble ferdigstilt i 2025. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på arbeidet, men bilder av prosessen og ferdig resultat kan fremvises.
2022	Modernisering	Installerte varmepumpe i 2022. Wilfa Svalbard Extreme ble instalert i 2022 av AS Wilfa
2022	Modernisering	Tidligere belysning i taket i gangen ble fjernet, da den var installert med transformatorer mellom lyskildene. Dette ble erstattet med godkjent LED-belysning. Det elektriske anlegget er i tillegg oppgradert med ekstra faser i forbindelse med installasjon av varmepumpe.
2023	Modernisering	2023 isolerte jeg en utebod som tidligere hadde fuktproblemer og råteskader.Arbeidet ble utført med hjelp fra en venn som er utdannet snekker. Veggene i boden ble isolert med Glava mellom innerpanel og yttervegg. Boden benyttes nå som walk-in-closet samt oppbevaringsrom/matbod.
		Opplysningene over er gitt fra eier muntlig eller via egenerklæringskjema.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig takket med takstein. Det er montert stigetrinn som snøfangere over inngangsparti og veranda, (ikke godkjent løsning på snøfangere etter dagens krav.) Det er montert stigetrinn mot pipeløp. Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløpsrør og beslag med synlig avflassing og tegn på slitasje grunnet alder.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Synlig avflassing og tegn på slitasje grunnet alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning bør påregnes på sikt grunnet alder og slitasje. Bygningsdelene er et fellesansvar for borettslaget og kan derfor øke felleskostnader på sikt.

## TC 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår.

Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

## TC 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Innredet loft med to stk soverom og trappegang, med tilgang til 3stk kneloft/kryploft via pocketdører i knevegg.

Det ble ikke observert noen synlige fuktskjolder eller skader på de synlige overflatene på befaringstidspunktet. Rommene var dog fylt med inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene. Selger anbefales å varsle dersom det foreligger forhold eller antydning til skade som kun er synlig dersom alt inventar fjernes.

Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige. Loftet var fylt med inventar og er kun inspisert med lykt fra stige. Det anbefales ytterligere undersøkelser når loftene er ryddet for inventar.

## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene. Takvindu på det ene soverommet i 2. etasje fra ca. 1993. Soverom i 2. etasje har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Venstre kjøkkenvindu går mot karmen ved lukking, sannsynligvis pga feiljustering, setninger eller svelling i karm. Det er synlig utvendig værslitasje på vinduer og belistning på sør- og vestvegg. Vinduskarmer til vindu og takvindu på loft viser slitasje som tydelig kan skyldes fukt/kondens.

Risiko: Dørlukking mot karm kan forverre slitasje og skade beslag/karmskrog. Utvendig værslitasje og skadet belistning øker risiko for lokalt vanninntrengning og videre forvitring. Slitasje og fuktskader i innvendige karmer kan føre til råte, svekket tetting og forverret funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ingen akutt fare observert, men funksjonsproblemer (vanskelig lukking), redusert tetthet og estetisk svekkelse kan oppstå. Ved progresjon kan det bli behov for reparasjon eller utskifting av karmer/vinduer, samt utbedring av belistning og eventuelle fuktskader på for vinduer på loft.

Anbefalt tiltak: Juster og innstill venstre kjøkkenvindu slik at det ikke treffer karmen; enkel justering av hengsler/karminnfestning av snekker/tømmer anbefales.

På loft bør det vurderes nærmere fuktmåling og inspeksjon av vinduskarmer (tømmer/bygningssakkyndig) for å avklare omfang av fuktskade; reparer eller skift skadet treverk ved behov.



Vindu hovedsoverom

# Tilstandsrapport



Takvindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og kodelås.  
Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 (skiftet i regi av borettslaget).

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

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag ved inngangsdør.

Balkongdør er montert mot eldre beslag uten riktig tilslutning mot terskel.

Risiko: Økt risiko for vanninntrengning ved dørterskel og lokal slitasje på dørkarm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ingen akutt skade observert; kan over tid gi fuktskader i terskel/karm og redusert tetting.

Anbefalt tiltak: Monter eller kompletter beslag ved inngangsdør og juster tilslutning ved balkongdør slik at terskel er korrekt tettet. Enkle plate-/beslagarbeider som bør utføres av tømmer/leverandør innen noen måneder.



Balkongdør



Inngangsdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser med terrassebord i impregnert trevirke, rekkverk av tre og skillevegg mot nabo.  
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Ved inngangsparti er det østvendt terrasse på til sammen 45 m<sup>2</sup> som er bygget ny i 2025 i følge eier.

Eier opplyser at denne terrassen er beboers ansvarsområde og inngår ikke i borettslagets vedlikehold.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp opp til terrasse ved inngangsparti.

Årstall: 2025      Kilde: Egengerklæring

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv:

Laminat / belegg i entré.

Flislagt baderomsgulv.

Parkett i øvrige rom.

Vegger:

Malte veggflater.

Flislagte baderomsvegger.

Himlinger:

Malt panel.

Glattmalt himlingsflate i bad.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Store deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke var synlige ved befaring.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

1. etasje: Gulvene i stue og kjøkken ble nivellert med laser.  
Loft: Gulvene i soverom og gang ble nivellert med laser.

For gulvene registreres det stedvis knirk i parkett.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak: Målt skjevhet >15 mm over stue/kjøkken. For gulvene registreres det stedvis knirk i parkett.

Risiko: Skjevheten kan øke over tid eller gi lokal belastning på gulv, dører og innredning dersom underliggende årsak ikke avklares.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens: Funksjonsbegrensning (dører som henger, utfordringer med møbler/innredning), synlig skjevhet og økt slitasje; ved underliggende konstruksjonsskade kan det bli behov for lokal utbedring med kostnad og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Bestill nærmere undersøkelse av fagperson (tømrer eller bygningssakkyndig) med nivåmålinger, kontroll av bjelkelag/underlag og fuktmåling ved behov.

## TC 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har innkasset peisovn med glassfront.  
Innkasset pusset elementpipe som har heltekket beslag over tak.  
Feiluluke lokalisert i stua med avstand fra brennbart materiale.  
Oppgradering: peisinnsats installert av fagmann i ca. 2010.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter, selv om det er gitt en enkel beskrivelse i tilstandsrapport. Undertegnede har ikke spisskompetanse på dette fagfeltet som begrenser vurdering av pipe og ildsted.

## TC 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Original trapp mellom boligens etasjer.  
Hvitmalte vanger og rekkverk.  
Sorte trinn og håndløper på rekkverk.  
Det er ikke montert håndløper på vegg.

## TC 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte formpressede og malte innerdører.  
Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Baderommet ble totalt modernisert med i 2014.  
I følge tidligere tilstandsrapport foreligger det dokumentasjon på produkter og utførelse fra ansvarlig utførende: Frode Schneider AS.  
Dette er ikke fremlagt ved befaring den 08.04.26.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TC 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser og våtromsmaling på vegg og glattmalt himling m/integrert belysning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator på befaringen, og det var ingen indikasjoner på unormal fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Det er ikke registrert synlig sprekker i fuger eller fliser i fuktutsatt område, derav tilstandsgrad.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TC 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislågt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone. Høydeforskjell topp slukrist til topp gulv ved terskel er ca. 30 mm. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende, da det er målt avvik fra forskrift ved renovering av våtrommet.

Risiko: Redusert fall gir stående vann i dusjsonen, dårlig avrenning og økt risiko for vannspredning til øvrige gulvflater.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefalt tiltak: Avviket kan ikke rettes uten bygningsmessig inngrep i dusjonen (omlegging/justering av fall og/eller flytting/tilpasning av sluk). Siden gulvet per i dag fungerer med avrenning til sluk, er tiltaket av typen planlagt utbedring ved ønske om å bringe rommet helt i samsvar med forskriftskrav.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har Purus Line sluk med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

Risiko: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets tilstand. Membran kan være svekket, sprø eller ha skjulte feil ved gjennomføringer/sluk som kan utvikle seg til lekkasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Per i dag fungerer våtrommet, men det er risiko for skjulte fuktskader som kan kreve punktvis åpning eller omfattende utskifting av membran og underliggende konstruksjon ved senere svikt, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk på baderom

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantbolle på åpent underskap. Speil og integrert belysning i himling. Veggmontert klosett m/drensspalte. Svingdør til nedsenket dusjhjørne med dusjsslange og regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft fra spalte ved dørblad. Ved funksjonstest fungerer avtrekk etter hensikten.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen da denne treffer mot yttervegg og nabokonstruksjoner. Eventuelt hulltaking fra kott under trapp var ikke mulig da adkomst til kott var stengt grunnet inventar. Ved manglende hulltaking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Overflate fuktsøk i våtsonen

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i åpen løsning mot deler av stuen. Nedfelt kompositt kum i laminert benkeplate av spon. Integrrert kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er tilknyttet vann i plast rør-i-rør. Det er montert automatisk lekkasjvarsler under oppvaskkum.

Oppgradering: Innredningen er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik; derav tilstandsgrad.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator i stål med kullfilter.  
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.  
Avtrekket er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Anbefalt tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Bad og kjøkken er etablert med rør-i-rør vannrør i samleskap i kott under trapp opp til 2. etasje. Skapet er etablert med overvannsløp til bad.

Det er noe kobberør synlig i boden fra byggeår, gis TG 2 pga. alder.

Hovedstoppekran samt rørstokk og sentral for fjernvarme/fyring montert på lav vegg i kott.

Det er ikke sluk i området der rørstokken er plassert. Ved evt. lekkasje vil det kunne oppstå skader på gulv og andre konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset da det ikke er adgang inn til denne delen av kottet på befaringstidspunktet. Fordelerskap for vannrør er ikke kontrollert, da det ikke var tilgjengelig adgang til skapet. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale vannrørene.  
Risiko: Eldre rør har økt sannsynlighet for plutselige brudd, korrosjon og lekkasjer samt redusert funksjon ved eldre skjøter/tilkoblinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men plutselige skader kan oppstå som gir vannskade, behov for hasteutbedring, midlertidig brukspåvirkning og kostnad for reparasjon/utskifting.

Anbefalt tiltak: Fortløpende overvåkning (se etter fukt, misfarging, lekkasjer) og sørg for at hovedstoppekran er kjent og virker. Kontakt VVS-fagperson ved tegn på avvik eller ved planlegging av større oppgraderinger.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.  
Stakemulighet og lufting er ikke lokalisert da dette kan befinne seg i naboleilighet.

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

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

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak: Tilstandsgrad settes på grunn av alder for de avløpsrørene som er originale fra 1989.

Risiko: Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for tett/brukssvikt, sprekker, korrosjon og sammenfall som kan gi lekkasje eller tilbakeslag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men plutselige avløpsproblemer kan oppstå med lukt, tilbakeslag, vannskade i konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Overvåk funksjon (tette, lukt, synlige fukttegn) og kontakt VVS ved tegn på avvik.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.

Vifteenhet lokalisert i knevegg i 2. etasje. Her er også vifteenhet for nabobolig plassert (Tiriltunga 60).

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Bygningen har mekanisk ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

(Berederen er kun besiktiget fra døråpning med de begrensninger dette medfører, da kott ikke hadde adgang på befaringsdagen)

Varmtvann via 198 l bereder lokalisert i kott under trapp opp til 2. etasje.

Berederen er merket med produksjonsår 2014 i følge tidligere salgsoppgave.

Overtrykksvann fra ventil er ført til badetrom i følge tidligere salgsoppgave.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Varmtvannsbereder fra 2014; har passert over halvparten av forventet levetid. Berederen kunne ikke inspiseres ved befaringen pga manglende adgang/tilgang.

Risiko: Manglende inspeksjon og alder gir usikkerhet om tilstand; risiko for svikt, lekkasje eller redusert funksjon uten forvarsel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men ved plutselig svikt kan det oppstå vannskade, redusert varmtvannstilgang og behov for hasteutbedring med kostnader og brukspåvirkning.  
Anbefalt tiltak: Innhent adgang til berederen og få denne kontrollert av VVS-fagperson for funksjon, tilstand og eventuelle sikkerhetsventiler; vurder utskifting eller service basert på faglig anbefaling.



Begrenset adgang.



Bereder under trapp.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har radiatorer og felles oppvarmet forbruksvann fra fellesanlegg, (fjernvarme).

Radiatorer i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

40 A Hovedsikring, 9 jordfeil- automatsikringer og overspenningsvern. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

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.  
**1989 Oppgradering med nye sikringer sikringsskap i 2016 i følge tidligere salgsoppgave.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Oppgradering med nye sikringer sikringsskap i 2016 i følge tidligere salgsoppgave. Samsvarserklæring foreligger ikke.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

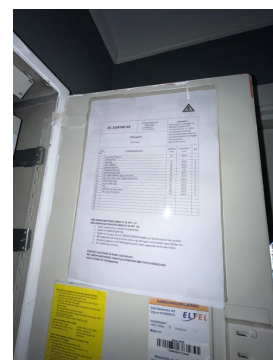
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.**

## Generell kommentar

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ved tilstandsvurdering av boliger i borettslag eller seksjoner i sameier er det primært de innvendige forhold i den aktuelle leilighet som tilstands vurderes.

Utvendige forhold som grunnforhold, drenering, fundamentering, utvendige røranlegg går under et felles ansvar for borettslaget.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering fra ukjent år.  
Det registreres knotteplast mot grunnmur med uten klemlist.  
Deler av grunnmur er naturlig skjult av terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar.  
Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler.  
Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak: Drenering/fuktsikring rundt grunnmur har passert forventet levetid. Anlegget er felles bygningsdel og ligger under borettslagets ansvar.

Risiko: Eldre drenering kan svekkes og øke risiko for fuktpåvirkning, men som felles anlegg er dette først og fremst et ansvar for borettslaget/forvalter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: For enkeltboligen er konsekvensen begrenset så lenge borettslaget vedlikeholder og følger opp fellesanlegget. Eventuelle feil vil primært gi økonomiske og driftsmessige konsekvenser for borettslaget, og ikke direkte enkelters ansvar, men kan likevel påvirke bruk og verdi ved alvorlig svikt.

Anbefalt tiltak: Noter at dette er borettslagets ansvar; innhent dokumentasjon fra styret/forvalter (vedlikeholdsplan, historikk, økonomisk reserve) og kontroller sameiets planer for utbedring. Ved tegn på aktiv fukt eller lekkasje bør borettslaget bestille faglig vurdering.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker og støpt såle mot mark.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar.  
Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler.  
Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er registrert horisontalriss i grunnmur. Grunnmur og fundamenter er felles bygningsdeler og ligger under borettslagets ansvar. Riss kan skyldes setninger, frost/trykklast, kapillært trykk eller påkjenninger fra byggets oppbygning.

Risiko: Horisontalriss kan utvikle seg og gi økt vanninntrengning eller redusert bæreevne lokalt. Som felles bygningsdel innebærer risikoen primært konsekvenser for borettslagets konstruksjon og økonomi.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For enkeltleiligheten er direkte konsekvens normalt begrenset dersom borettslaget følger opp. Ved videre utvikling kan riss medføre fuktgjennomgang, skader på innvendige konstruksjoner og behov for omfattende utbedring som gir brukspåvirkning og kostnad.  
Anbefalt tiltak: Påse at borettslag/styret informeres og innhenter faglig vurdering (bygningingeniør) for å kartlegge omfang og årsak, samt anbefale nødvendige tiltak. Følg sameiets vedlikeholdsplan og dokumenter utført oppfølging. Ved synlig fukt eller forverring bør hastetiltak iverksettes av borettslaget.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen fremstår uten synlige avvik ved befaring; drenering og fall fra fasade vurdert som tilfredsstillende.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.  
Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar.  
Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler.  
Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar.  
Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler.  
Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økte kostnader på sikt ved behov for felles utskiftninger for bygget.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Lovpålagt røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert. Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

#### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på veranda i 1. etasje er 90 cm og åpninger i rekkverk er ok etter byggeårets krav. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

#### INNVENDIG TRAPP:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

#### RADON:

Det er gjennomført radonmålinger i 2015. Resultat er ikke fremlagt. Eier opplyser om følgene: "Det ble gjennomført radonmåling i samtlige rekkehus i borettslaget i 2024. Målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon i mitt rekkehus."

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	66			66	52
Loft	26			26	
<b>SUM</b>	<b>92</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, kott under trapp		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

## Kommentar

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen.

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger, men ingen plantegning for 1. etasje. I 1. etasje er en tidligere bod innredet som del av entré, mens boden opprinnelig hadde utvendig adkomst. Med dagens løsning registreres arealet som BRA<sup>i</sup>; ved opprinnelig løsning ville deler av dette arealet vært BRA<sup>e</sup>. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført håndverkstjenester de siste 5 år. Henviser til egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Dijana Vesovic	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	145		0	34904.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tiriltunga 62

### Hjemmelshaver

Tirilltoppen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1067/TIRILLTOPPEN BORETTSLAG	948984520	1067	Obos	Vesovic Dijana

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
76	342 300	14 882	75 542

### Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 617 582	Samlet innskuddskapital:	42 833 346
Kortsiktig gjeld (-)	-	533 597	Langsiktig gjeld (+):	+ 75 712 278
Disponible midler:		2 083 985	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	118 545 624

### Kommentar

Tall hentet fra årsberetning 2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus over 2 etasjer, 1. etg. og loft, med vestvendt veranda samt østvendt inngangsparti med terrasseplattning, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Holmlia, bydel Søndre Nordstrand i Oslo.

### Adkomstvei

Adkomst fra Høgåsveien, som er kommunal vei til borettslagets private infrastruktur.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 34 904,50 m<sup>2</sup>.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer, beplantning, trær, lekeapparater, sittegrupper og ellers naturtomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026	Skisser laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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