

Tilstandsrapport

📍 Ansgar Sørli's vei 44 , 0576 OSLO

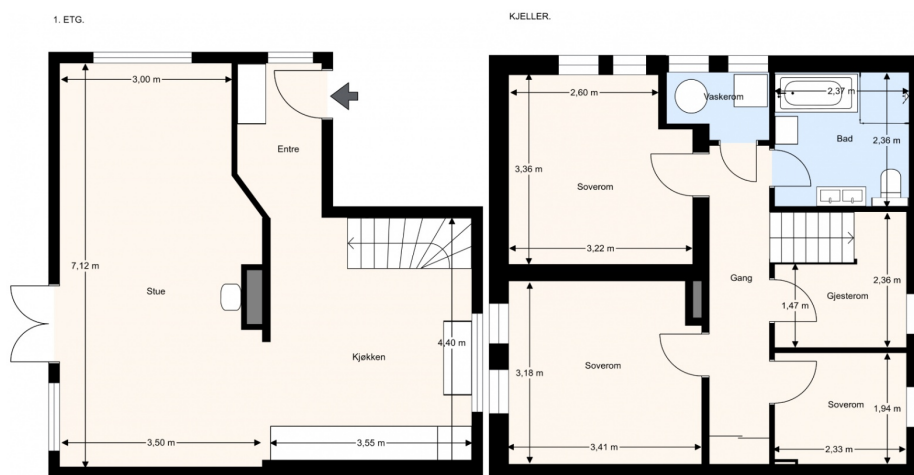
📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 44. Leil. nr: 107. Oppdrag nr: 25127



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

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

Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15641-25127

Referansenummer: AH8706

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

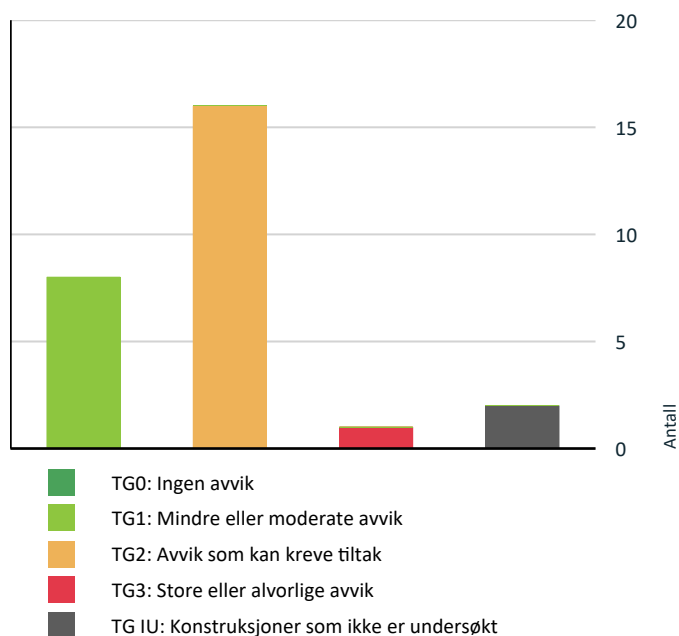
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kjeller ble godkjent i 2025, for tidligere utførte arbeider.
Det er utført forandringer med bl.a. åpning av bærevegg i 1. etg. Det foreligger ferdigattest for dette arbeidet.

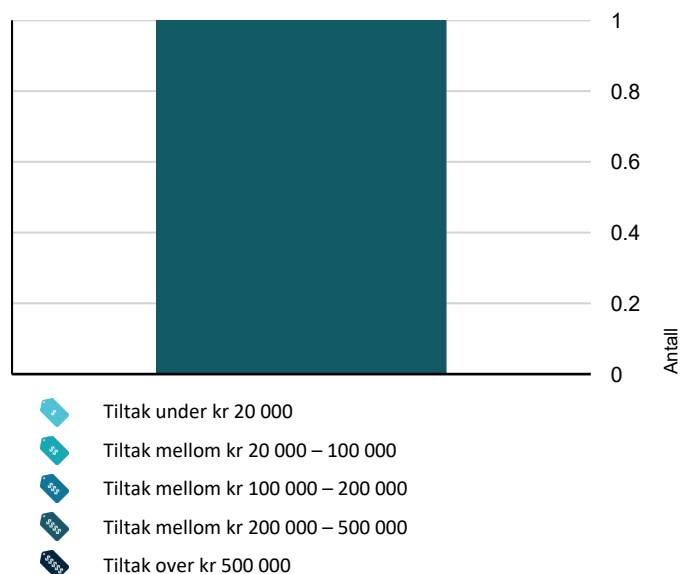
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > El-varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1920	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	
Tilbygg / modernisering	
Ombygging	Selger opplyser: Kjeller er utbygget, vegg er revet og flyttet, samt fasadeendring for innsetting av hagedør. Det foreligger ferdigattest for bruksendring og utbygging av kjeller, samt fasadeendring, samt bærevegg i 1. etg.

UTVENDIG

TG-2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har en anbefalt brukstid på ca. 40 år.

Terrassedør er nå ca. 31 år, og vurderes til TG-2. Den har bruks/værslittasje.

Dører fra denne tiden har dårligere isolasjonsevne/tetthet, en moderne dører.

Konsekvens: Dører har begrenset levetid. Tid for utskifting nærmer seg, men når dette skal gjøres er vanskelig å si noe om. Døren må holdes under oppsikt.

TG-2 Vinduer

Beskrivelse

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.

Kjeller: Dels vinduer fra med 2-lags isolerglass, fra 2007-2010, dels eldre vinduer fra 1990 tallet med isolerglass. I tillegg er det enkelte eldre vinduer i vaskerom, og ett vindu i hovedsoverom, fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en anbefalt brukstid på ca. 40 år.

Vinduene i 1. etg. og enkelte i kjeller er nå over 30 år, og vurderes til TG-2. De har bruks/værslittasje.

De små kjellervinduene er enda eldre, sannsynlig fra 1970-tallet. Disse har også bruks/værslittasje, og vurderes også til TG-2.

Vinduer fra denne tiden har dårligere isolasjonsevne/tetthet, en moderne vinduer.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid. Tid for utskifting nærmer seg, men når dette skal gjøres er vanskelig å si noe om. Vinduene må holdes under oppsikt.

Vindu i ett soverom i kjeller er punktert. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Dette vinduet vil oppleves med "tåkete" glass. Det bør vurderes byttet.

Selger opplyser: Den ene solskjermingen (helt til venstre) på vindu ut mot Kaare Røddes Plass er ødelagt.

Tilstandsrapport



Punktert vindu i kjeller

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Brann-klassifisert furu fyllingsdør som entredør. B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til markterrasse i tre.

Denne er på 27 kvm. Dette arealet er medregnet trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markterrassen har en del bruks/værslittasje.

Det er i tillegg registrert noe skjevheter.

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

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hagedel i støpt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har en del skjevheter.

Konsekvens: Det bør utføres tiltak for å rette opp trappen. Dette må vurderes av ny eier.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malt panel. Malte flater. Malt glassfiberstrie.

Vegger: Malte flater. Malt panel. Malt glassfiberstrie.

Gulv: Fliser. Parkett. Vinylbelegg. Laminatgulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv i gang i kjeller. Enkelte manglende fotlister.
Noe lokal brukslitasje på parkettgulv i stue.

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

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjell mellom gulv i gang i kjeller og inn til de største soverommene.

Konsekvens: Det er ingen annen konsekvens enn at man kan kjenne høydeforskjellen. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stuen. Montert i ca. 2006.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.
Tilgang til feieluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller er utforet og kledd med gipsplater.
For tilstandsvurdering/beskrivelse av dette punktet, se "Drenering" lengre ut i rapporten.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig vange-trapp i trekonstruksjon.

Lav takhøyde i nedre del av trapp.
Nedre trinn har 4 cm. Høyere opptrinn enn i trapp for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lav takhøyde i nedre del av trapp.
Nedre trinn har 4 cm. høyere opptrinn enn i trapp for øvrig.

Konsekvens: Man må være klar over forholdet med at det nedre opptrinnet er høyere enn i trappen for øvrig.

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kjeller: Furu fyllingsdører som er malt.

Tilstandsrapport

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Enkelte dører subber mot terskel/karm ved åpning/lukking.

TG 2 El-varme

Beskrivelse

1. etasje: Elektrisk gulvvarme i entre og i kjøkken. Panelovner i stue.

Kjeller: Elektrisk gulvvarme i alle rom. Gulvvarme i bad og gang fra 2008. Gulvvarme for øvrig, fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid for gulvvarmen er oppbrukt.

Gulvvarme i kjeller er dels 18 år og dels 31 år.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens, da selger opplyser at all gulvvarmen fungerer tilfredsstillende. Men gulvvarme har begrenset levetid. På eldre gulvvarme kan det oppstå brudd etc.

Vurderingen baserer seg på selgers opplysninger. Det er ikke utført funksjonstesting av gulvvarmen.



Gammel gulvvarme.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD KJELLER:

Dette badet ble oppusset/modernisert i ca. 2008, i regi av en tidligere eier.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse. Så nærmere om hvordan badet er utført med membraner m.m. er derfor ukjent. Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv-overflate: Fliser fra 2008.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: I hovedsak flatt gulv.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til overkant membran ved dør er målt til: Ca. 3 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På gulv utenfor dusjsonen er det mindre fall mot sluk enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil det være noe tregere avrenning til sluket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Hovedsluk, samt hjelpesluk i dusjsone.

Er det synlig klemring i hovedsluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja. Det er plassert under badekar, men ved å fjerne front på badekar, er det lett tilgang til sluket.

Type gulvmembran: Det er lagt membran, men ukjent type. Det er synlig sluk-mansjett under klemring nede i hovedsluk.

Alder: Fra 2008.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Alder: Fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

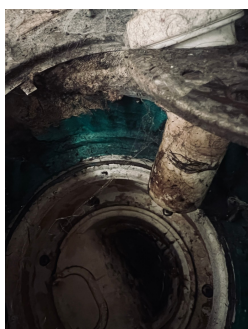
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.



Sluk i bad i kjeller

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med dusj, separat dusj med svingbare dusjdører i glass, veggmontert klosett, dobbel servant, og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 fuksikret.

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.

Det er registrert fukskade på baderomsinnredningen.

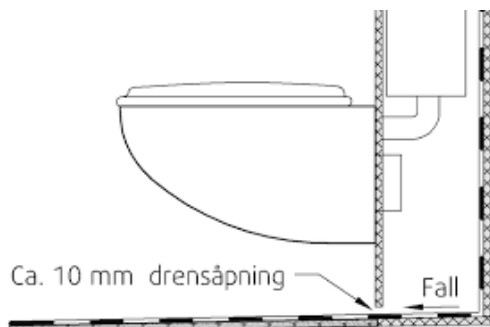
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Fukskade på baderomsinnredningen.



Manglende dressjakke under klosett.



Normal montering av innbygget klosettsisterner.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot yttervegg og vaskerom.

Omsluttende vegger er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

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

Det ble da registrert høyere fukslag på måleren i nedre del av vegger i dusjhjørne, enn lengre opp på vegg.

Dette må sees i sammenheng med registrerte forhold under punktet om "Drenering/fuksikring av grunnmur".

Så om de registrerte utslag er forårsaket av utett membran i dusj, eller fra manglende utvendig fuksikring av grunnmur, eller en kombinasjon av dette, er umulig å si noe om.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

VASKEROM KJELLER:

Dette vaskerommet ble oppusset/modernisert i ca. 2008. Dette i regi av en tidligere eier.
Deler av rommet, inkl. sluk m.m. er tidligere oppgitt og være fra 1995.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Er det fall mot sluk: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm.

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 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette vaskerommet er det registrert ca. 10 mm. fra overkant slukrist og til gulvfliser ved dør.

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 vaskerommet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i gangen hvis det ikke oppdages.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Sluk fra 1995.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Smøremembran fra 1995.

Type veggmembraner: Smøremembraner fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for rør-opplegg er normalt ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, vil rør-opplegg blir vurdert til TG-2.

Dette sluket er fra 1995, og er nå ca. 31 år. Det vurderes da ut i fra alder til TG-2.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men plastsluk har begrenset levetid.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Disse veggene er nå ca. 18 år gamle.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, og det ikke vil ved normalt bruk være noe vannsøl i rommet. Men membraner har begrenset levetid.

Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.

Gulv: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette gulvet er nå ca. 31 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid.

Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.



Sluk i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Omsluttende vegger er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på tilfeldig valgte steder på befaringsdagen.

Det ble da registrert høyere fuktslag på måleren i nedre del av yttervegger , enn lengre opp på veggene.

Dette må sees i sammenheng med registrerte forhold under punktet om "Drenering/fuksikring av grunnmur".

Da det ikke er noen åpne vannkilder i rommet, må man gå ut i fra at de registrerte utslag har med manglende utvendig fuksikring av grunnmur å gjøre.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016. Det er supplert med enkelte nye skapskrog.
Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum.
Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt koketopp.

Det er montert komfyrvakt over koketopp.

Det er montert Water-guard vannstopp-system for automatisk avstenging av vannet, ved en evt. lekkasje i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap plassert i tak i vaskerom.
Stoppekran plassert i fordelerskap.

Rør-opplegg fra dels 1995, dels fra 2008.

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

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

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

Deler av rør-opplegget er fra 1995, og dette vurderes da ut i fra alder til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer. Men man må være klar over rørenes alder.

På eldre rør-opplegg kan det oppstå lekkasjer.



Rør-opplegg i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps-rør er i hovedsak skjult inne i vegger og er ikke visuelt synlige.

I det minste soverommet er det en inspeksjonsluke inn til avløps-rør fra kjøkken.

Avløps-rør er med dels originalt avløpsrør, dels med rør-opplegg fra 1995 eller 2008.

Tilstandsrapport

Avløps-rør fra badet er ikke synlig og er ikke mulig å kontrollere.

Om avløps-rør nedstøpt i kjellergulv ble byttet da badet ble oppgradert i 2008, eller da sluk i vaskerom ble etablert i 1995, er ikke kjent for takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhold og alder vedr. avløps-rør i boligen er ikke kjent for takstmannen.

Det settes TG-2 dels for de gamle avløps-rørene fra kjøkken, og dels for å belyse usikkerhet rundt de øvrige rørene.

Konsekvens: Nærmere kontroll av tilstand på avløps-rør bør gjøres av fagpersonell på området.

Hvis det er eldre avløps-rør, kan rørbrudd og lekkasjer oppstå.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

1. etg. Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Kjeller: Spalteventiler i vinduer, samt enkelte veggventiler i yttervegger for tilluft til etasjen.

Avtrekk:

Kjøkken: Ventil til luftpipe er blendet/tettet så det er ikke permanent avtrekk fra etasjen/rommet. Det er montert en kullfilterventilator.

Bad og vaskerom: Det er montert elektrisk styrte ventiler i yttervegg i disse rommene.

Måling/beregning av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Avtrekk fra boligen gjøres normalt 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.

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

I denne leiligheten er opprinnelig ventil til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet/tettet.

Det er med dagens løsning ikke permanent avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Ventil til luftpipe bør etableres.

Bad og vaskerom skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I bad og vaskerom er det montert elektrisk styrte ventiler i yttervegger.

For at det skal være permanent avtrekk, må disse ventilene være i kontinuerlig drift.

Konsekvens: Hvis det ikke er permanent avtrekk fra disse rommene, vil dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Det er en avtrekksventil i det største soverommet.

Det er ikke en anbefalt løsning å ha avtrekk inne i et soverom.

Konsekvens: Avtrekksventil i et soverom kan trekke "forurensset"/brukt luft inn i soverommet.

Denne ventilen bør holdes lukket.

Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget for å vurdere oppgraderinger/utbedringer.

Tilstandsrapport



Avtreksventil i soverom i kjeller

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2022.
El-tilkobling: Med fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere (kombiautomater). I trappeløp i kjeller.

Hovedsakelig skjult el-anlegg, supplert med noe åpent el-anlegg i leiligheten.

Dette er utført i selgers eiertid:

2021: Diverse elektrikerarbeid i forbindelse med oppussing av 1. etg.

2025: Fikset overspenning komfyrekobling.

Selger opplyser at samsvarserklæring for disse arbeidene ligger i Boligmappa.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2019.

Det er fremvist dokumentasjon på at saken er avsluttet.

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

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 alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Alle el-arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.

For tidligere utførte el-arbeider er det ikke fremvist dokumentasjon på disse arbeidene.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Selger opplyser at samsvarserklæring for el-arbeider i 2021 og 2025 ligger i Boligmappa.

For tidligere utførte el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæringer. Om disse eksisterer er derfor ukjent.

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?

Ja Det ble utført elkontroll i 2019.

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på alle utførte el-arbeider.

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.

Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøvekontroll i 2019.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring/drenering fra byggeåret, 1919.
Fuktsikring/drenering er nå over 100 år.

Grunnmur er i kjeller innvendig utforet med isolert bindingsverk.
Det er benyttet plastfolie inne i vegg.
Yttervegger er så innvendig kledd med gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringsdagen gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på utvalgte og tilgjengelige steder innvendig på yttervegger i kjeller. Dette gjelder da yttervegger i bad og vaskerom. Det ble her registrert høyere fuktverdier enn det som er normalt. Det er høyere utslag i nedre del av veggene, enn i øvre del. Dette tyder på fukt i grunnmur, og ikke fungerende utvendig drenering/fuktsikring.

Hulltaking:

Det ble gjort hulltaking i utforet vegg i det minste soverommet.
Det ble i utforet bindingsverk registrert forhøyede/skadelige fuktverdier.

Det ble her konstatert at det er benyttet plastfolie/diffusjonssperre i konstruksjonen.
Dette er ikke en anbefalt løsning. Det skal ikke benyttes en slik plastfolie i vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Fukt i organisk materiale, som i dette tilfellet utforet bindingsverk, vil gi grobunn/mulighet for sopp/råteskader i konstruksjonen.
Da det er benyttet en plastfolie mellom gipsplater og bindingsverk, vil denne fukten og mulige råteskader bli "lukket inne i konstruksjonen" og vil da være vanskeligere å oppdage.
Det bemerkes at det kun er gjort en hulltaking, i følge gjeldende instruks.
Hvordan forholdene er i de utforede kjellerveggene ellers i kjelleren, er ikke vurdert/kontrollert.
Man må regne med at det er tilsvarende fukt inne i alle de utforede kjellerveggene.

I slike kjellere er det anbefalt å ha åpne murvegger med pustende maling, samt fliser/gulvvarme på gulv.
Dette vil ikke stoppe fukttilgangen/årsaken til fukt i grunnmuren, men man vil da ha bedre oversikt over forholdene.

Det settes et kostnadsestimat på kr 200 000,- - kr. 500 000,-
Dette settes for ytterligere undersøkelser, og for å fjerne de utforede kjellerveggene/oppforede gulvene.
Dette er et veldig grovt estimat, og for å få et korrekt pristilbud, må det innhentes tilbud fra utførende.
Hva dette vil koste totalt, er også avhengig av omfanget av hva som må gjøres.

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.
Det er vanskelig å gjøre tiltak med utvendig fuktsikring, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig i en rekke/bygg. Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i rekken/borettslaget.

Det settes derfor ingen estimert kostnad på utbedring av utvendig fuktsikring. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat da dette vil omfatte hele rekken/borettslaget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



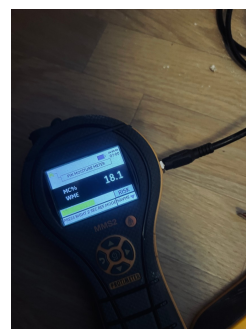
Øvre del av yttervegg i bad.



Nedre del av yttervegg i bad



Fuktkontroll i kjellervegg.



Fuktmåling i kjellervegg.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, el-anlegg, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig trapp: Det bemerkes at rekkverket på en utvendige trappen ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav for en trapp.

Innvendig trapp: Det er ikke montert håndløper på den ene siden av trappeløpet til kjeller.
For å tilfredsstillers sikkerhetskrav, skal det være håndløper på hver side av trappen.

Trapp fra kjeller er 77 cm. bred.

Krav til en rettløpet internt trapp er min 80 cm.

Så nedre del av trappen er da 3 cm. for smal for å tilfredsstillers kravet til en internt trapp.

I øvre del av trappen er trappeåpningen større.

Da det er gitt ferdigattest for bruken av kjeller, blir forhold med trappen ikke vurdert nærmere i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

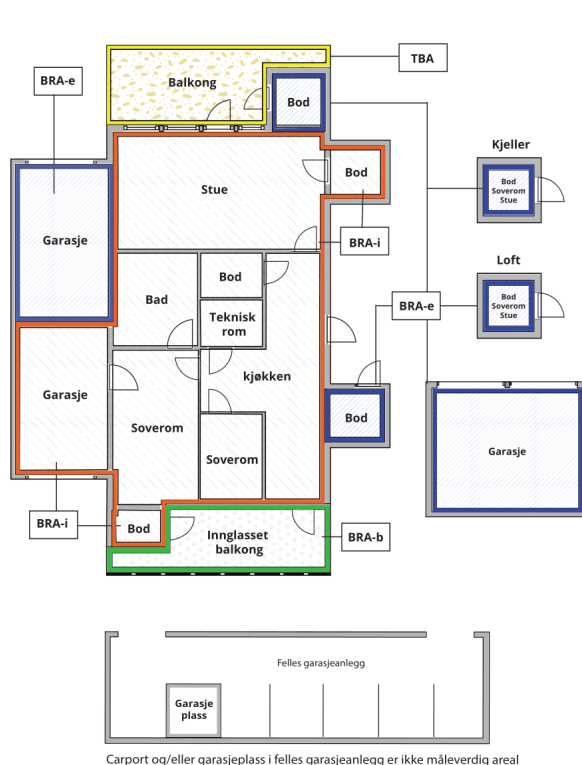
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	45			45	27
Kjeller	48			48	
SUM	93				27
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod/gjesterom, bad, vaskerom		

Kommentar

Takhøyde i stue med ca. 257 cm.

Takhøyde i gang i kjeller med ca. 215 cm.

Uteplass/markterrasse måles til ca. 27 kvm. Dette arealet er inkl. arealet til trapp til stuen.

Kjeller opprinnelig innredet i regi av tidligere eier. Dette ble så langt jeg kjenner til utført i ca. 1995.

Den ble så i ca. 2008, innredet til dagens bruk, uten at det ble innsendt søknad om dette.

I 2025 ble det gitt godkjenning/ferdigattest for denne innredning av kjeller som ble utført i 2008.

Det bemerkes: Det lille gjesterommet under trapp, er på godkjent tegning av kjeller, beskrevet som en bod. Den ble på befaringsdagen benyttet som et gjesterom/soverom.

Det innerste/lille soverommet har for lite volum for å tilfredsstillere et soverom.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, gjesterom m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kjeller ble godkjent i 2025, for tidligere utførte arbeider.

Det er utført forandringer med bl.a. åpning av bærevegg i 1. etg. Det foreligger ferdigattest for dette arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Edvard Eidhammer Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ansgar Sørli's vei 44

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
107/BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY	953130750	107		Sørensen Edvard Eidhammer, Svantorp Ida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

107

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.03.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.03.2026	Det er gitt ferdigattest for innredningen av kjeller.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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