

# Tilstandsrapport

📍 Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO

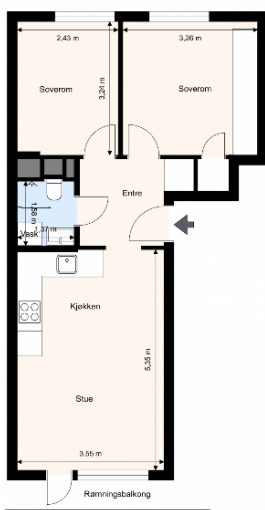
📖 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 227

# Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Sandakerveien 10 K. Leil- 57. Oppdrag: 25000



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 målerregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 15641-25000

Referansenummer: IN2097

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



# NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.  
Utdannet takstingeniør.  
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

*Rune Kristiansen*

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

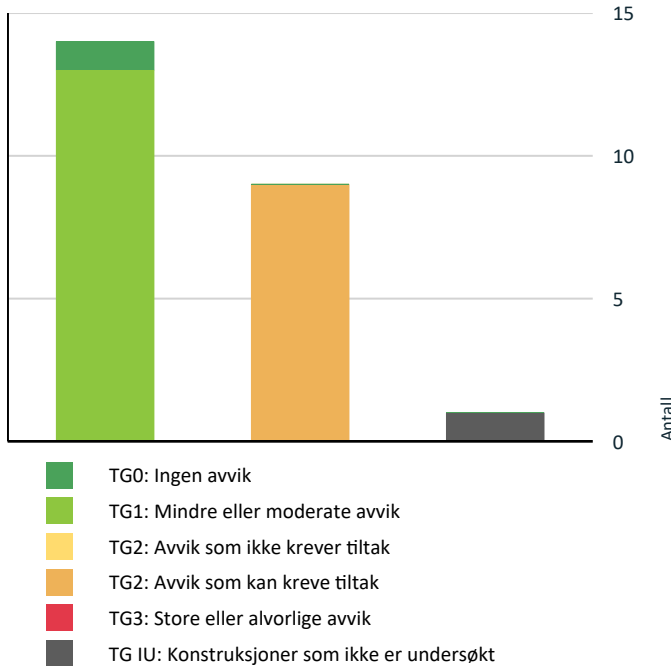
## Andelseilighet

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

Det er av en tidligere eier gjort ombygging av leiligheten, med flytting av kjøkken inn i stuen og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Andelseilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### UTVENDIG

#### Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

- Blokkbebyggelse oppført i 1936.
- Fundamentering: Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil.
- Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
- Yttervegger: Yttervegger - bærende konstruksjoner i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
- Yttertak: Tak-konstruksjon i tre.
- Etasjeskillere: Støpte dekker i armert betong.
- Felleskostnadene er inkl. bl.a. fyring og varmt vann.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Det er bl.a. utført fasade-rehabilitering og baderomsrehabilitering.
- Bunnledninger fornyet i regi av borettslaget, 2019
- For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

#### TG 2 Vinduer

Vinduer i soverom med 2-lags isolerglass, antatt fra 1984.  
Vinduer i stue/kjøkken med 3-lags isolerglass glass fra 2009.

Klippet fra Borettslagets vedtekter:  
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer.  
Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.  
Disse vinduene er nå ca. 40 år.  
Det er registrert noe utvendig værslitasje/avflassing på karmen på soveromsvinduene.  
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.  
Utvendig overflatebehandling av soveromsvinduene bør utføres.

#### TG 1 Balkongdør

Balkongdør fra 2008, med 2-lags isolerglass.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal bruksslitasje, og døren vurderes derfor til TG-1.

Klippet fra Borettslagets vedtekter:  
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer.  
Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

#### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer med dagens bruk, men den har noe utvendig brukslitasje på dør, og på dør-terskel. Den vurderes derfor til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til rømningsbalkong.  
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.

Rekkverk skal kommenteres opp mot dagens krav.  
Det bemerkes at rekkverket er for lavt for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

## INNVENDIG

### TG 1 Takoverflater

Malte flater.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Antydning til mindre avflassing i tak i ett soverom.

### TG 1 Gulvoverflater

En-stavs laminat.

### TG 1 Veggoverflater

Malte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong med oppforede tillfarergulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,8 cm. Dette blir kommentert med TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.



# Tilstandsrapport

## Radon

Denne leiligheten ligger i 3. etg. og forholde vedr. radon er derfor ikke vurdert.

## TG 1 Garderobe

Garderobeskap, samt lite kott i hovedsoverom.

Garderobe-nisje i entre.

## TG 1 Innvendige dører

Hvite og formpressede dører.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Litt løs terskel på en soveroms-dør.

## VÅTROM

### 3. ETG. > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset/modernisert i 2009/10 i regi av borettslaget med bl.a. nytt sluk, membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr m.m.

### 3. ETG. > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights

Veggoverflater: Fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder avstand til dør fra dusj.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei. Men badet er lite, og det er montert en dusjdør. Det kan derfor bli noe vannsprut på døren ved dusjing.

Konsekvens: Man må være klar over dette forholdet.

### 3. ETG. > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

### 3. ETG. > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25-30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

# Tilstandsrapport

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig i sluket.

Forventet brukstid for denne type membran er ca. 20 - 40 år. Dette badet er nå ca. 15 -16 år. Denne membranen blir da vurdert til TG-1, ut i fra alder.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Forventet brukstid for denne type membraner er ca. 20 - 30 år. Dette badet er nå ca. 15 - 16 år. Denne membranen blir vurdert til TG-2 for alder.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Borettslaget stod for oppussingsarbeidene.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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. 15-16 år gammelt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Membranen er derfor i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

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

## 3. ETG. > BAD

### TG 1 Rør-opplegg

Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede vann-rør, ført opp i tak. Det er her lagt rør i rør-opplegg til fordelere. Tilgang via luke i tak.

Alder: Fra 2009.

Er det fremvist dokumentasjon for rør-opplegg: Borettslaget stod for arbeidene.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.

Vanndrykk: Ok.

Vurdering gjøres ut i fra alder, til TG-1.

## 3. ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med en dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant, servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Selger opplyser: Ny vask og ny skillevegg til dusjen ble byttet av Rørleggerhuset AS i 2019, i regi av forrige eier. B

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder innbygget klosett-sisterne.

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

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

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

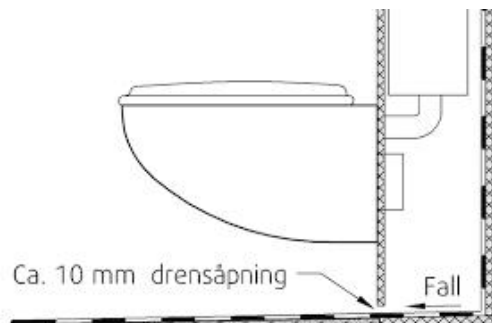
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

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

# Tilstandsrapport



Preakseptert løsning.

## 3. ETG. > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 inn mot naboelilighet og soverom. Disse veggene 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 på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

#### Vurdering av avvik:

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

## KJØKKEN

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: 2021.

Fronter: Glatte/malte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Kullfilterventilator.

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei,

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: I denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilator.

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Rør-opplegg

Rør-opplegg kjøkken: Rør-opplegg fra 2009. Ført til kobling i bad.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

# Tilstandsrapport

## 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Fra 2009-2010.

Rør-opplegg kjøkken: Fra 2009-2010.

Hvor er stoppekran montert: I tak i bad.

Det bemerkes at plassering av stoppekran i tak, etter dagens krav, ikke er å anse som enkel tilgang.

Det er ikke krav om å oppgradere dette, men forholdet blir kommentert i rapporten.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

### Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft. Det er en ventil i yttervegg i det minste soverommet. For øvrig er det ingen ventiler i vinduer eller yttervegger for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Det er begrenset effekt på denne type ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ventilasjon generelt: 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 med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er kun en ventil i yttervegg i det minste soverommet for tilluft inne i leiligheten. I de øvrige oppholdsrom er det ikke tilluftsmulighet.

Konsekvens: Manglende tilluft til leiligheten vil begrense ventilasjon/luftutskifting. For å få tilluft må man benytte vinduer for lufting. Når vinduer en gang skal byttes, bør man montere vinduer med integrert luftespalte.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet. Dette vurderes til TG-2 i rapporten. (Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskifting/ventilasjon.

Det er en avtrekksventil til luftesjakt i opprinnelig kjøkken, dagens minste soverom. Denne ventilen bør holdes stengt.

## Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyr, med radiatorer. Regulatorer er byttet. Borettslaget er tilkoblet fjernvarme.

Ingen vesentlige avvik registrert og radiatorer fungerer i følge eier fint. TG-1.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

15 amp: 2 kurser.

16 amp: 2 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger:

Det ble gjort div. el-arbeider på kjøkken i 2021. Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

El-arbeider til bad fra 2009-2010.

Forhold vedr. de øvrige el-arbeidene i leiligheten er ikke kjent og det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

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

# Tilstandsrapport

## 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?  
**Arbeider utført til kjøkken i 2021, er utført av fagpersoner. Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene. Forhold vedr. tidligere el-arbeider er ikke kjent.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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 bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.**

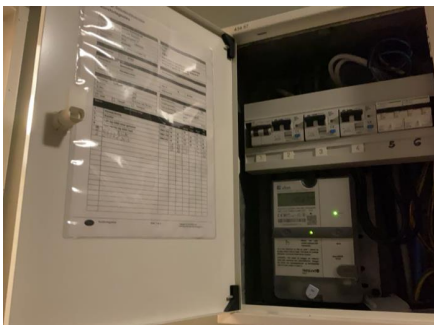
## Generell kommentar

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

Selger opplyser at de ikke kjenner til feil ved el-anlegget.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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



Sikringsskap.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

**Nei**

# 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

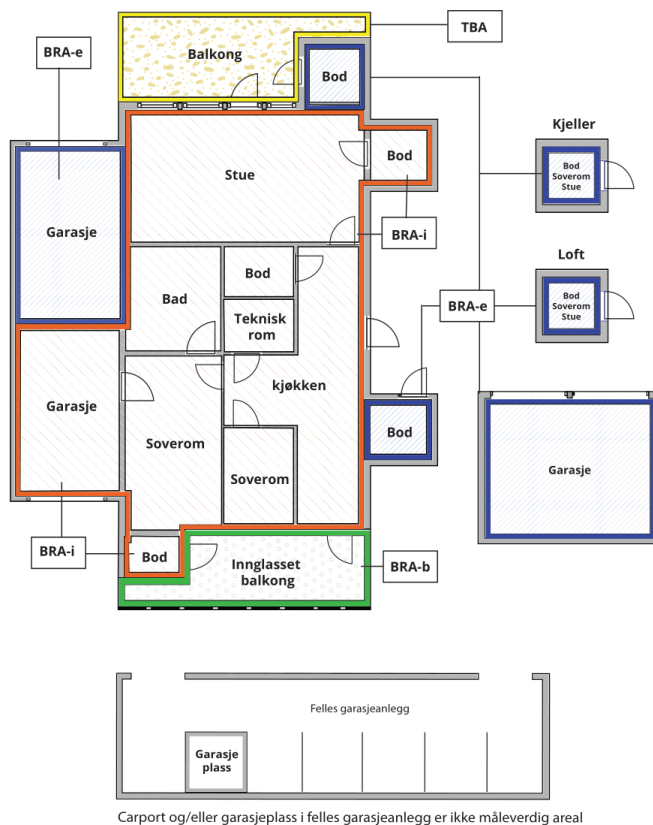
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 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 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
3. etg.	47			47	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. etg.	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod/skap	

### Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Loftsbod på ca. 1,6 kvm.

Kjellerbod 1 på ca. 1,6 kvm.

Kjellerbod 2 på ca. 0,5 kvm.

I tillegg skal det oppgis følgende iht. til forskrift til avhendingsloven:

Boligen (primærareal) P-ROM: 46 kvm.

Boligens (sekundærareal) S-ROM: 1 kvm.

Boligen bruksareal. BRA: 47 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er av en tidligere eier gjort ombygging av leiligheten, med flytting av kjøkken inn i stuen og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjøkken ble fornyet i 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Haakon Lie Hokstad	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	227		0			Ikke relevant

### Adresse

Sandakerveien 10 K

### Hjemmelshaver

Møllebakken Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
57/MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	983816223	57	OBOS	Hokstad Haakon Lie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

57

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Kun ved valg av tilstandsgrad, blir Norsk Standard 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. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

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

### Vurdering mot byggeår

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova). Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

# Forutsetninger

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)