

Tilstandsrapport

📍 Trudvangveien 5 B, 0364 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 174, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 79 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Trudvangveien 5 A. 1. etg. Oppdrag 25020.



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: 03.03.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25020

Referansenummer: RH9152

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

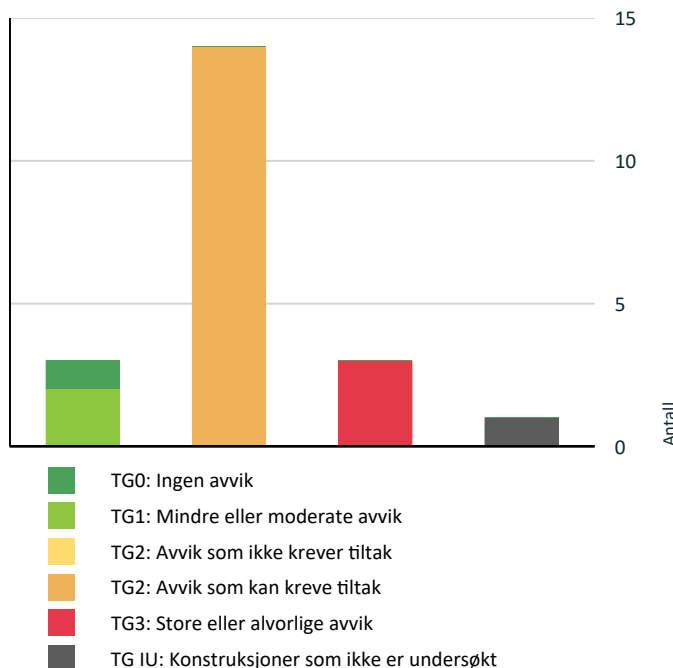
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

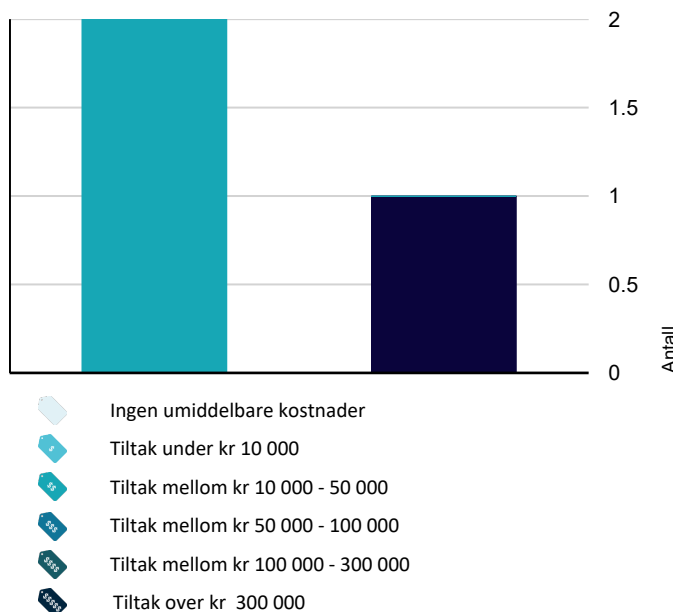
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Våtrom > 1. etg. > Bad > Bad generelt Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > 1. etg. > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Gulvoverflater Gå til side
!	Innvendig > Veggoverflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Innvendig > Garderobe Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
!	Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

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 m.m.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon teknet med takstein.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Selger opplyser følgende:

Det er i gjort takarbeider i sameiet.

Det er gjort arbeider med oppussing av fasader.

Det er gjort brann-tiltak i kjeller.

Det er utført dreneringsarbeider i bakgården.

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

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utvendig bruks/værslittasje og oppsprekking på vinduskarmer.

Konsekvens: Vinduer har begrenset brukstid.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Disse vinduene er nå ca. 38 år gamle og har oppnådd en alder da utskifting nærmere seg.

Vinduene vurderes til TG-2.

Man må være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjons-evne som moderne vinduer.

Dører

Det er montert en dobbelt-fløyet inngangsdør. Malt fyllingsdør.

Denne ble i følge eier montert i ca. år 2000 - 2005.

døren har ingen vesentlige avvik, og vurderes til TG-1.

(Døren er så langt jeg kan se, ikke brann-klassifisert. Merknader vedr. dette, er tatt med i punkt om brannskille/brannsikkerhet.)

Utvendige trapper

Det er egen trapp til denne leiligheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er monter håndløpere/rekkverk på denne trappen.
Sikkerhets-forhold skal bemerkes i rapporten.



Trapp uten håndløper/rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Gulvflater med slipte tregulv, fliser, parkett og teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvene er slipt, og fremstår i hovedsak i god stand.
Det er registrert noe sprekkdannelse, samt noe gyng i gulv i spisestue.
Brukslitasje på teppe.
Det ble registrert mindre bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for disse avvikene. Hva som skal gjøres av tiltak/oppussing må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.
Rosetter og stukkaturer i flere rom.

Ut i fra alder fremstår takene i god stand, og vurderes derfor til TG-1.
Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er enkelte mindre sprekker/riss i tak. Dette må anses som normalt i bygg fra denne tiden.

TG 2 Veggoverflater

Tapet, malt tapet og malt glassfiberstrie.
Malt brystningspanel i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen vesentlige avvik registrert, men veggene har generelt behov for noe oppussing/modernisering.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvens for dette. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm

I spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Det er noe nivå-forskjell mellom de ulike rommene.

Det er ikke gjort målinger andre steder enn det som er oppgitt.

Om det er større skjevheter her er derfor ikke vurdert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Selger opplyser at det ikke har vært utført rehabilitering av pipeløp.

Dette er vanlig at piper fra denne tiden må rehabiliteres, og dette må påregnes at måtte gjøres etter hvert.

Dette vil da falle inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Ildsted: Boligen har to stk. ildsteder.

Peis med innsatts, montert i stuen.

Vedkamin, montert i spisestue.

Selger opplyser at ildsteder fungerer fint.

Det er ikke gjort funksjonstesting av ildstedene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for ildstedenes alder.

De fungerer i følge eier fint med dagens bruk, men i dag anbefales rent-brennende ildsteder.

Konsekvens: Det anbefales å skifte ut ildsteder med moderne ovner.

Under peis i stue er det en gammel parafinbrenner. Denne er i følge eier ikke tilkoblet og er ute av drift.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Det er montert originale og oppmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og er nå over 100 år.

De fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Men det er naturlig vis brukslitasje på dører/hengsler/låskasser m.m.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

Garderobe

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Garderobeskap i det lille soverommet.

Originale "skap" i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene har brukslitasje.

Skyvedørsgarderobe var ikke plassert i styreskinne på gulv.

Konsekvens: Modernisering kan påregnes.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Bad generelt

Beskrivelse av badet:

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Innfelte downlights. (Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Sluk: Ukjent slukløsning da dette er plassert under dusjkabinettet.

Gulvmembran: Ukjent membran. Denne ikke er visuelt synlig.

Fall mot gulv: Gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bad som fremstår med behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Det er ikke kjent hvordan membranløsning som er benyttet i gulvet. membranen er ikke visuelt synlig.

Gulvet er i hovedsak flatt, uten fall mot sluket.

Det er ikke høydeforskjell fra overkant slukrist, og til fliser/evt. membran ved døråpning.

Sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon, da det er plassert under dusjkabinettet.

Det er vanskelig å flytte på dusjkabinettet.

Badet totalt sett vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Full tidsmessig oppussing/modernisering av rommet, rør-opplegg og tettesjikt m.m. må påregnes.

Konsekvens: Manglende fall mot sluk, og ikke høydeforskjell fra sluk og til fliser ved membran. Ved en lekkasje i rommet, kan vann renne ut i soverom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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 naboileilighet og stue. Disse veggene er i murkonstruksjon.

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

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet, og kan være direkte misvisende.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har brukslitasje og noe skader.

Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: Kjøkkenet er modent for utskifting. Omfanget må vurderes av ny eier.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, det er montert 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: Det kan ikke gjøres tiltak med avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

1. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.

Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

1. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.

Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Vegger: Tapet.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, samt servant.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er av eldre dato, og TG-2 settes for alder og tidsmessighet.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing av rommet kan påregnes.

Rør-opplegget er av eldre dato, og ut i fra alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Leiligheten har generelt eldre rør-opplegg med kobber-rør.

Det er noe skjult rør-opplegg, lagt inne i vegg ved dusj.

Er det stoppekran i leiligheten. Ja.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-opplegget er gjennomgående av eldre dato, og er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Vurdering er basert på alder.

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

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

Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Ut fra rør-oppleggets alder kan lekkasjer oppstå. Oppgradering av rør-opplegget må påregnes.

Stoppekran: Stoppekranen var hard å vri på, så jeg fikk ikke kontrollert denne.

Jeg vurderte det slik at det ikke tok sjansen på å stenge den.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, kan det være vanskelig å stenge vannet.

Kontroll/utbedring/utskifting av stoppekranner bør gjøres.

Avløpsrør

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

Det er dels eldre støpejerns-rør, dels noe plast avløps-rør.

Det bemerkes at slike avløps-rør i støpejern, har begrenset levetid. Disse rørene er nå over 100 år gamle.

Dette må vurderes av sameiet, men modernisering av rør-opplegg vil komme i fremtiden.

Da dette er sameiets ansvar, blir det ikke satt tilstandsgrad for dette.

Dette bør i hensyntas ved modernisering av badet, så det kan klargjøres for utskifting av rør-opplegg.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Denne bør holdes åpen.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja. eter en ventil i taket, men det er usikkert om denne har særlig effekt.

Er det avtrekksventil fra wc: Nei.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling 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 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.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Det er ikke registrert avtrekksventil inne i wc. Manglende avtrekk fra dette rommet blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Etablering av avtrekk bør gjøres. Det er avtrekks-sjakter inne i kjøkkenet.

Om det er mulig å etablere avtrekk fra wc til disse sjaktene, må vurderes/kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hva dette avviket vil koste å utbedre er vanskelig å vurdere, før man vet hvilke løsning som kan benyttes.

Nærmere kontroll og vurdering anbefales.

Kostnadsestimat er satt for kontroll/vurdering.

Kostnader til utbedringer er ikke tatt med, da endelig løsning ikke er kjent. For å få et eksakt kostnadsestimat må det innhentes tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Eldre bereder.

Plassering: I benkeskap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er av eldre dato, og forventet brukstid er overskredet.

Det er nedbøyning og slitasje/skade i bunnplate i kjøkkenskapet der berederen er montert.

Eldre rør-opplegg/koblinger.

Det er registrert noe rust på koblinger.

Det bemerkes at dagens krav til el-kobling er strengere en da denne ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Berederen må påregnes utskiftet.

Ved utskifting må man påregne å oppgradere el-kobling, rør-opplegg/koblinger, plassering, og montering av automatisk vannstopper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i entre.

Måler/hovedsikring er plassert i felles skap i fellesarealene.

Sikringskap med jordfeilautomater.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2023.

Det er fremvist dokumentasjon på at saken er lukket.

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

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.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. 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.

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.

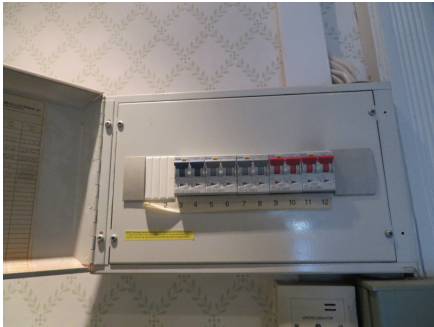
Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøve-kontroll i senere tid.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for 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..

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

Tilstandsrapport



Sikringskap.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

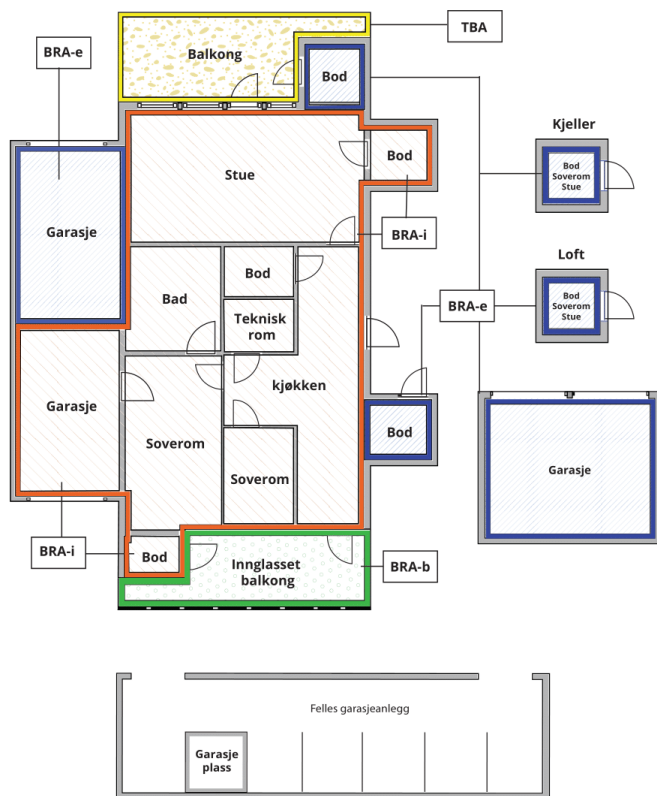
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	79			79	
Kjeller		16		16	
SUM	79	16			
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 295 cm.

I tillegg:

Kjellerbod på ca. 13 kvm.

Bod i bygg i bakgård på ca. 3,4 kvm.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 79 kvm.

S-ROM: 0 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Det er satt inn en nyere inngangsdør. Det bemerkes at denne døren ikke er brann-klassifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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
03.3.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	174		7			Ikke relevant
Adresse Trudvangveien 5 B							
Hjemmelshaver Kari Melgaard							
Boligselskap Sameiet Kirkeveien 67		Forretningsfører OBF			Organisasjonsnr 913850904		

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
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

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

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

Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

området.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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