

# Tilstandsrapport

📍 Aud Schønemanns vei 15, 0576 OSLO 📄 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 48

# Andelsnummer 238

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>**

Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 51. Oppdrag 25081



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

Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25081

Referansenummer: YP1377

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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, 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 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](#)

## Andelsleilighet

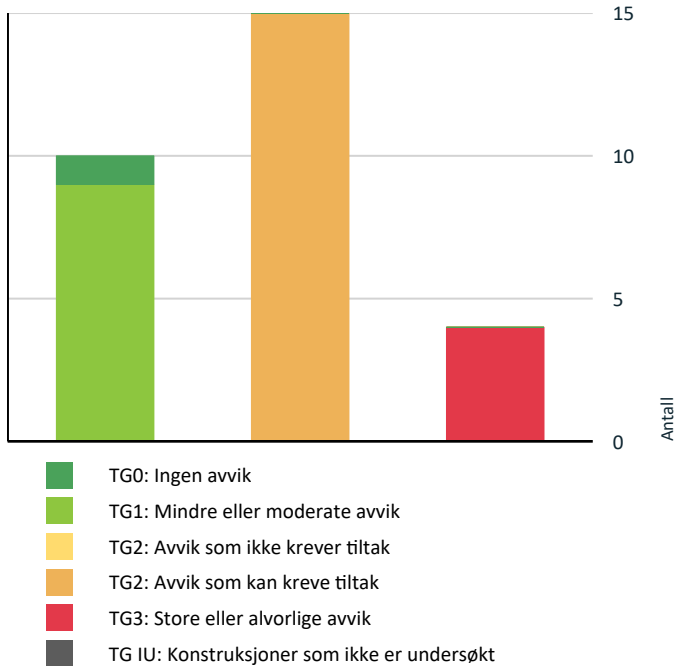
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning i 1. etg. er forandret fra opprinnelige tegninger.

Kjeller er innredet, antatt på 1990-tallet, og det foreligger ikke tegninger med dagens planløsning.

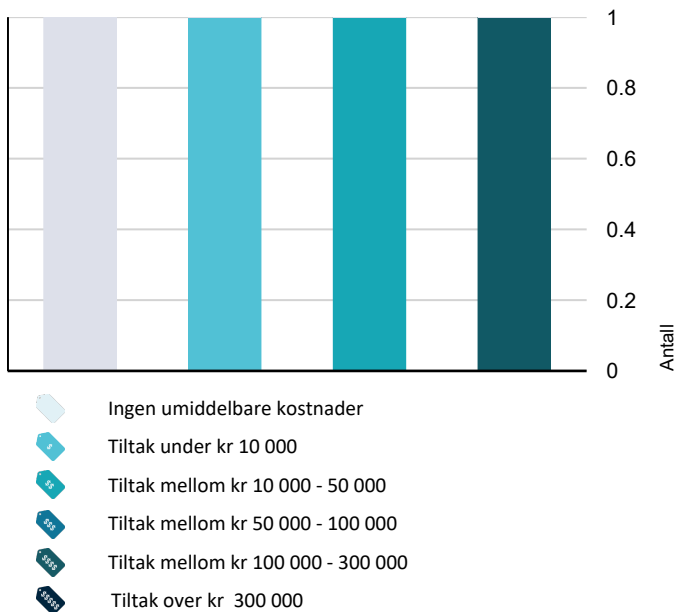
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Takoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > El-varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Elektrisk gulvvarme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1922

### Tilbygg / modernisering

Ombygging      Kjeller ble utbygget, sannsynlig på 1990-tallet.

## UTVENDIG

### Felles bygningsdeler

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

- Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.
- Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
- Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.
- Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.
- Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.
- Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Fra forretningsfører:  
Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.  
Styret vil jobbe med dette de neste årene. Det er ikke gjort noe vedtak i denne saken.  
Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.  
Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.  
Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.  
Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpner i flere av rørene.  
Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.  
For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

- Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)
- Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
- Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
- Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene

### TG 2 Vinduer

1. etg: Vinduer og terrassedør fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.  
Kjeller. Vinduer fra 1994 tallet med 2-lags isolerglass.  
Vinduer i bad er sannsynlig fra 1970-1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduene og balkongdøren fungerer med dagens bruk, men det bemerkes at de ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer/dører.

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

### TG 1 Dører



# Tilstandsrapport

Brannklassifisert entredør.

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

Utgang fra stuen til uteplass/markterrasse i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruks/værslittasje på markterrassen.

Det er noe skjevheter.

Konsekvens: Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

## Utvendige trapper

Utvendig trapp fra stuen og til terrasse.

Trapp i støpt betong.

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstillt dagens krav til rekkverk/fallsikring for utvendige trapper.

Det er ikke behov å oppgradere dette til dagens krav, og det er ikke behov for å gjøre tiltak.

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.



Trapp med rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 2 Takoverflater

1. etg: Malt panel/panelplater.

Takplater i wc.

Innfelte downlights i tak i 1. etg.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

Kjeller: Malt panel. Malte plater lagt i mellom bjelker.

Innfelte downlights i tak i trapperom, og ett soverom.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er store skjevheter og "heng" i tak i stue.  
Dette vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.  
Selger opplyser at dette ikke skyldes svikt i etasjeskiller, men feil utførelse på oppussings-arbeidene.

Konsekvens: Taket bør rettes opp. Dette må vurderes av ny eier.



Vesentlig "heng" i tak i stue.

## TG 2 Gulvoverflater

1. etg: En-stavs parkett.

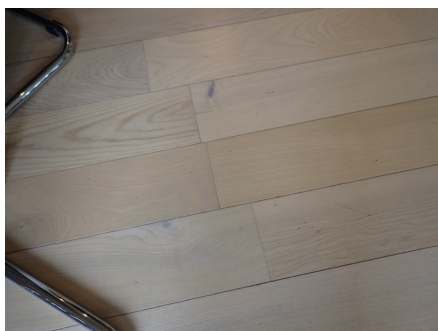
Kjeller: En-stavs parkett.  
Malte fliser i hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gyng/knirk i parkettgulv i begge etasjer.  
Det er stedvis registrert lite avstand mellom endeskjøter.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, ut over at man kan kjenne gulvet "gynger" litt når man går, og det er noe knirk.  
På sikt kan dette medføre noe mer oppsprekking i gulvet.



Stedvis lite avstand mellom ende-skjørt på parkett.

## TG 1 Veggoverflater

1. etg: Malte fliser. Malte panelplater.

Kjeller: Malte panelplater. Malte fliser. Malt panel.

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.  
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.  
Hvis det måles over 2 cm. på en avstand på 2 meter, blir dette vurdert til TG-3.

1. etg:

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

Mellom stue og kjøkken, er det målt over 2 cm. skjevhet på 2 meter. Dette blir vurdert med TG-3.

Kjeller:

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

Det er høydeforskjell på gulv mellom de ulike rommene.  
Det er ca. 18 cm. fra gulv i hovedsoverom, og opp til gulv i bad.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvene er skjeve, som ikke er unormalt for bygg i dette området.  
Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at utbedring ikke koster noe, men omfang og hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.  
Dette er ikke et avvik som absolutt må utbedres, og dette må ny eier vurdere.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## 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/](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 3 Pipe og ildsted

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

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

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det registrert luke plassert foran feieluke, er i brennbart materiale.  
Piper er rehabilitert, og det er feieluke inne i selve pipen.

I kjeller er pipe ikke synlig for inspeksjon da den er kledd igjen.  
Det er luke i brennbart materiale ved feieluken.  
Dette skal i følge våre retningslinjer utløse TG-3.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjøre kontroll av løsningen med innbygget feieluke og avstand til brennbart materiale.

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- Dette omfatter kontroll av forholdet.  
Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da omfanget av hva, og om det må gjøres tiltak, ikke er kjent.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Luke i brennbart materiale plassert foran feieluke.



Vedovn i stuen.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Forholdet blir beskrevet under punkt om drenering/fuktsikring.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.  
Denne ble montert i 2016.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløp? Nei.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløper på vegg i trappeløp.



Manglende håndløper på vegg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

1. etg: Hvite/formpressede dører.

Kjeller: Hvitmalt fyllingsdør til hovedsoverom.  
Malt furu fyllingsdør til bad.  
Hvit/formpresset dør til det minste soverommet.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: En dør i kjeller subber mot gulv ved åpning/lukking. Døren bør justeres.

## TG 1 Garderobe

1. etg: Ingen garderobeskap monter.

Kjeller: Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

## TG 2 El-varme

1. etg: Elektriske panelovner i wc, stue, og kjøkken.

Kjeller: El-varme i hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen i hovedsoverom får TG-2: Mer enn forventet brukstid for gulvvarmen er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om feil på gulvvarmen. Men man må være klar over gulvvarmens alder.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset/flislagt i regi av en tidligere eier i 2006.

Det er i en tidligere annonse opplyst at det ble lagt membran på gulv, samt bytte av sluk.  
Det ser ut som det ble utført en overflate-oppussing. Rør-opplegg og sluk bl.a. ser ut til å være eldre.

Badet som det fremstår i dag, bør fortsatt benyttes med lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.

Badet vil kunne fungere med denne løsningen.

Skal man dusje direkte på vegger og gulv, må man påregne oppgradering av badet.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførelse av rommet, og rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er stedvis noe ufagmessig utførelse på flisarbeider.

Det er ingen vesentlig konsekvens, og avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe ujevnheter på flisoverflater. Bla, ved siden av dusjkabinett. Arbeidene virker noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.



Ujevnheter i fliser under dusjkabinett.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Elektrisk gulvvarme

Elektrisk gulvvarme i bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulvvarmen virker ikke, så i område bl.a. ved dusjkabinett, er det ikke gulvvarme.

Konsekvens: Det vil være deler av badet som ikke har gulvvarme. Gulvvarmen er av eldre dato og har begrenset levetid.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk: Ja, i hovedsak er det noe fall mot sluket.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 2 cm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Delvis. Sluket er plassert under dusjkabinettet, men det er tilgjengelig.

Type gulvmembran: Det ser ut til å være lagt en toppmembran.

Alder: Så lang jeg kjenner til, er den fra 2006.

Type veggmembraner: Ukjent utførelse på veggmembraner. Det er registrert ikke tilfredsstillende tetting ved rørgjennomføring for vann-rør bak dusjkabinett.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er i hovedsak fall mot sluket, men stedvis er gulvet flatt, uten fall mot sluk. Gulvet har også noe svanker. Totalt sett er fallforhold på gulv, ikke i henhold til teknisk forskrift. Det forutsettes fortsatt bruk med lukket dusjkabinett.

Konsekvens: Ved mye vannsøl på gulvet, vil det bli stående noe vann på gulvet.

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

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert. Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

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. 19 år gammelt.

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

Det er ikke kjent hvordan membranarbeidene er utført. Gulvmembran er ikke ført opp på rør-gjennomføringer.

Konsekvens: I dette badet forutsettes det at man fortsatt benytter lukket dusjkabinett uten dusjing direkte på vegger og gulv.

## KJELLER > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servantplate, servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD

### TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på det stedet som det ble gjort hulltaking. Det dusjes ikke direkte på vegg i badet, og evt. fukt ville da komme fra lekkasjer i rør-opplegg.

Det ble registrert at det er benyttet plastfolie inne i veggkonstruksjonen mot badet. Dette er en uheldig løsning, som utløser TG-2.

Konsekvens: Det skal i utgangspunktet ikke være plastfolie i innervegger inn mot et bad, da det kan føre til fuktskade fra fuktvandring i konstruksjonen.



Hulltaking inn mot bad.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: Drømmekjøkkenet.  
Alder: 2016.  
Fronter: Malte fronter. 2 fronter med glassfelt.  
Benkeplate: Eik benkeplate.  
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskuffer.  
Kullfilterventilator.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Automatisk vannstopper

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

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger: Malte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett. Servant.

Ingen vesentlige avvik registrer, og rommet vurderes derfor til TG-1. Selv om det er noen år gammelt.

(Forhold med ventilasjon er tatt med under samlepunkt for ventilasjon.)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:  
Rør-opplegg bad: Åpne/forkrommede rør og eldre kobber-rør.  
Rør-opplegg wc: Eldre kobber-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert:  
Leiligheten har 3 stk. stoppekraner.  
Stoppekran for kaldtvann i bad inne i innkassing i hovedsoverom. Stoppekran for varmtvann ved siden av klosett.  
Stoppekran for kaldtvann i kjøkken, inne i innkassing ved siden av pipe i hovedsoverom.

I tillegg er det en stoppekran inne i skyvedørsgarderoben, som er gammel/rusten. Jeg er usikker på hva denne er til.

Stoppekranen for kaldtvann til kjøkken, er også for vann til overliggende leilighet.  
Selger opplyser at de har monter egen stoppekran inne i sin leilighet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

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.

Rør-opplegget vurderes til TG-2.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse, som den bygningsakkyndige ikke innehar.

Vurderingen blir gjort ut i fra en visuell vurdering, samt bygningsdelens alder.

Ved en utvidet kontroll av rør-opplegg, kan det derfor avdekkes feil som rapporten ikke beskriver.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørens alder.

Kontroll av rør-opplegg og stoppekraner anbefales.

I disse byggene er det ofte noen vann-rør som er ført til nabo osv.



Rør ført inn i vegg.



Stoppekran varmtvann. Membran i gulv er ikke ført opp på rørgjennomføringer

## Avløpsrør

Kjeller ble utbygget tidligere og deler av gulvet ble da senket.

Det medførte at avløps-rør i gulv ble byttet.

Det er i tidligere annonse, opplyst at dette ble utført av fagpersoner.

Arbeidene ble sannsynlig utført på 1990-tallet.

Disse rørene ligger innstøpt, og er derfor ikke visuelt synlige.

Eksakt alder er ikke kjent.

Rørene blir derfor vurdert med TGIU.

## TG 3 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Ventilen er blendet bak overskap.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Men de har begrenset effekt.

Er det avtrekksventil fra wc: Nei.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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

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 begrenset effekt på avtrekk fra bad i kjeller.

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

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak høyskap.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

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

Det er ikke etablert avtrekk fra wc i 1. etg.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Et separat wc skal ha avtrekk, ført opp over yttertak.

Wc har i denne leiligheten ikke avtrekk. Dette forholdet vil da utløse TG-3.

Konsekvens: For å ivareta krav om avtrekksventilasjon, må det gjøres tiltak.

Nærmere kontroll anbefales.

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,-.

Dette er for å få en kontroll.

Kostnader til utbedringen/etablering av avtrekk er ikke tatt med her, da endelig løsning ikke er kjent.

Man må først avklare hvilken løsning som kan benyttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Montert i 2022. Montert av fagpersoner i følge eier.

Plassering: Inne i innkassing i bad.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Avviket gjelder berederens plassering.

Berederen ble byttet i 2022, og berederen i seg selv får da TG-1.

Beredere er plassert inne i en innkassing.

Det er her ikke fuksikret, og en evt. lekkasje vil da ikke oppdages, eller kunne renne ut i badet.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling for en bereder skal være via en fast tilkobling.

Det er uenighet i bransjen om disse kravene gjelder når man bytter en bereder og setter den på samme plass som tidligere.

I henhold til instruks, skal dette vurderes med TG-2.

Automatisk vannstopper, og en fast el-tilkobling anbefales alltid montert.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder



Dør er noe "rund".

## ⚡ 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 wc.

Hovedsikringer: 25 amp. automatsikring.

Sikringer: Automatsikringer.

10 amp: 4 kurser.

16 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs.

25 amp\_1 kurs.

Oppgraderinger:

Fra fremvist samsvarserklæring: Lagt opp nye stikk og belysning i stue, soverom 1 etg, kjellerstue barnerom kjeller og kjøkkenrom. Installasjonen i selve kjøkkeninnredningen er ikke utført av KM Elektro AS.

Det er blitt montert inn 3 nye 16A kurser i sikringsskap for nytt kjøkken.

Årstall: 2017.

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

**Det ble gjort div. el-arbeider i 2017.**

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

**El-arbeider i 2017 ble utført av fagpersoner.**

**Forhold vedr. øvrige el-arbeider er ikke kjent.**

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

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2017.**

**For tidligere el-arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
9. 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.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider utført før 2017. Stikk/bryter i bad er noe løs/skjevt montert. Dette bør utbedres.

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.



Løs stikk/bryter i bad.



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 bygnings sakkyndig 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**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret, og er nå over 100 år gammel.  
Da disse byggene ble oppført, var det ikke mening å ha boligrom i kjeller, og det ble ikke gjort vesentlige dreneringsarbeider.

ROM UNDER TERENG: Kontroll i tilliggende konstruksjoner:  
Det blir gjort hulltaking i yttervegg i hovedsoverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.  
TG-2 settes for alder.

Avvik 2:

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i hovedsoverom.  
I veggene er det registrert at det er benyttet plastfolie/dampspærre.  
Dette er ikke en anbefalt løsning, og det skal ikke være denne type folie i en isolert kjellervegg.  
Det ble registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren.

Registrert fukt skal vurderes til TG-3. Dette tyder på manglende drenering/fuktsikring, og evt. kondensering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis det registreres fukt i utforede kjellervegger og grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.  
Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort fuktsikringstiltak.  
Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjeller fra denne tiden.  
Dette vil ikke stoppe fukttilgang. Men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.  
I denne kjelleren er det utforede vegger med organisk materiale, samt parkett på det meste av kjellergulvene.  
Det har tidligere vært registrert fukt i gulv i hovedsoverom.

Kostnadsestimat for TG-3 er satt for kontroll/utbedring av vegger og gulv.  
For å få et eksakt prisestimat, må man innhente pristilbud.  
Hva dette vil koste, vil også være avhengig av standard på overflater.

Kostnadsestimatet omfatter IKKE utvendige fuktsikrings/dreneringsarbeider.  
Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.  
Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.  
Det er derfor umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.  
Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# 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

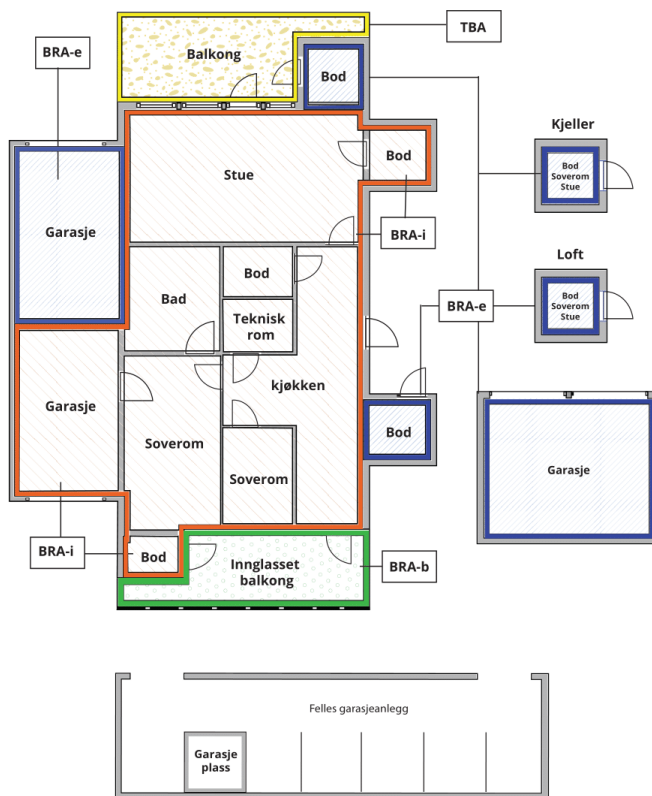
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42	1		43	
Kjeller	46			46	
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>1</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 210 cm. til 225 cm.

Bod i trappeoppgangen. Målbart areal er ca. 1 kvm.

1. etg: Det lille soverommet har noe for lite areal for å tilfredsstill volumkrav for et rom for varig opphold, f.eks. soverom.

Kjeller er innredet i regi av en tidligere eier. Når dette er gjort er ikke kjent, men sannsynlig ble dette utført på 1990-tallet. Innredningen/ombyggingen er ikke byggemeldt eller godkjent.

Rommene 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 f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstill formelle krav til rom for varig opphold.

Fra kjeller er det rømningsmulighet via intern-trapp

Vinduene i soverom er marginalt for små for å tilfredsstill krav til rømningsvei.

Krav til rømnings-vinduer er at summen av høyde og bredde på vinduet i åpen stilling skal være min 150 cm.

Disse vinduene er ca. 140 cm.

De fleste vil i praksis kunne komme ut av vinduene, men jeg må i rapporten forholde meg til forskriftskrav.

Med dagens løsning er det ikke fullt ut tilfredsstillende rømningsmulighet fra kjeller.

Det er ikke søkt om bruksendring fra opprinnelige kjellerarealer, og til dagens bruk.

Det er ikke gjort vurderinger om hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. søknad om bruk av rommene som soverom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning i 1. etg. er forandret fra opprinnelige tegninger.

Kjeller er innredet, antatt på 1990-tallet, og det foreligger ikke tegninger med dagens planløsning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dette er en eldre bebyggelse 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 bemerkes også at bod i trappeoppgang, ikke er sikret som en egen brann-celle.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu i kjeller er for små for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Deler av kjeller har takhøyde fra 210-225 cm.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet	88	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Hege Kattem Wikan	Rekvirent

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Aud Schønemanns vei 15

#### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
238/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	238	)OBF	Wikan Hege Kattem

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
238



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

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 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.

Skadegjørerere: 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 slitasje: 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