

# Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Aud Schønemanns vei 23 , 0576 OSLO



OSLO kommune



gnr. 128, bnr. 48



Andelsnummer 257

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 23. Oppdrag 25130



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: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25130

Referansenummer: VQ4890

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



# NITO

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

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



## Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

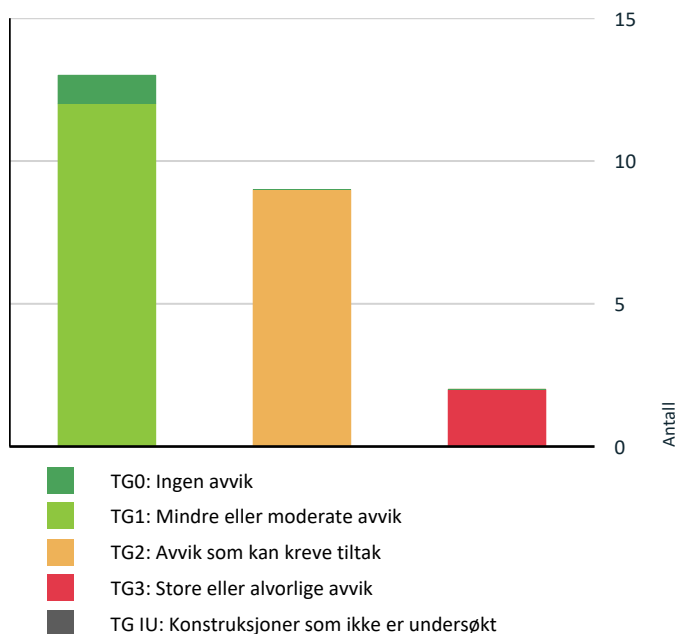
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

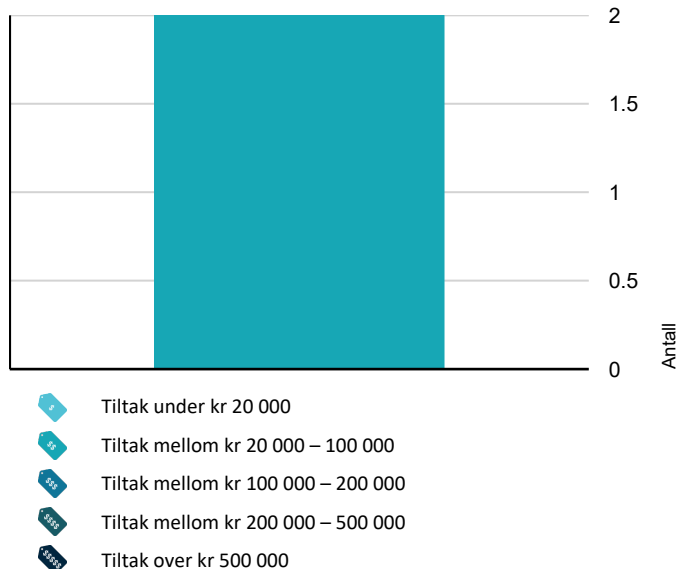
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens gyldighet:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Ny eier kan ikke bruke denne rapporten til resalg.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befaringstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt.

Skjer det endringer, oppstår skader m.m. på boligen, bør rapporten oppdateres.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Avtrekk [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1922	I følge EDR.
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	
<b>Tilbygg / modernisering</b>	
1986 Ombygging	Loftet ble utbygget og slått sammen med 2. etg. Arbeidene ble godkjent i 1986. Ferdigattest ble gitt i 1988.

## UTVENDIG

### TG-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon tre.  
Takteking med takstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og oppbygning er derfor ikke visuelt synlig. Det er taksperer som går i gjennom takoverflate og dampspærre m.m. Dette er erfaringsmessig punkter som kan være vanskelig å få helt tett. Dette forholdet blir vurdert med TG-2 i rapporten da det kan være mulighet for skade.

Konsekvens: Hvis det er luftlekkasje fra loftet og opp i takkonstruksjonen, kan dette medføre kondensfare, og fare for skjulte fuktskader.

Hvordan utførelse av isolasjon, dampspærre, m.m. er utført, er derfor ikke mulig å kontrollere uten større inngrep. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.

Takteking: Takene i borettslaget ble lagt om i 1999.

Visuelt ser det ut som at taket på dette bygget er noe nyere en takene på andre bygninger i nærheten. Men dette er ikke verifisert, så alder på taket er ukjent. Det er heller ikke kjent om når undertak, sløyfer og lekter er skiftet.

Omlegging av takene faller normalt inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.



Gjennomføring av takbjelker. Kan være et kritisk punkt.

### TG-2 Vinduer

#### Beskrivelse

Loft: 1. etg: Vinduer fra ca. 1986 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. Ett vindu, ved kjøkken, er byttet i senere år, i regi av borettslaget.

2. etg: 1. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.  
Vinduene har noe bruks/værslittasje, og vurderes til TG-2.  
De eldste vinduene på loftet har mest slittasje.

Selger opplyser: Ingen lekkasje, men noe kondens på innsiden av to eldre vinduer i arker på loft etter kraftig nedbør.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.  
Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne/tetthet som moderne vinduer.

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

### Beskrivelse

Inngangsdør fra trappeoppgang som malt fyllingsdør.  
Døren er brann-klassifisert.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slittasje vurdert.  
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.  
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslittasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i hagedelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har brukslittasje.  
Konsekvens: Trappen bør vurderes byttet.



Utvendig trapp

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

I hagedelen er det en uteplass i trekonstruksjon. Denne er på ca. 10 kvm.

Uteplassen har kun normal bruks/værslittasje ut i fra alder, og skal derfor vurderes til TG-1.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Tak: Malt panel.  
Vegger: Malt panel. Malte flater.  
Gulv: Parkett. Tregulv.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik gulv:  
2. etg: Det er eldre tregulv i soverom. Disse har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.

Loft: Etter tidligere lekkasje fra kjøkken, har det oppstått skade på parkettgulv ved kjøkkeninnredning. Dette vurderes til TG-3.  
Parkettgulv på loft har en del brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Avviket på loftet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av nye eier. Men utskifting av parkett på loft må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skade på gulv i kjøkken.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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.

Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på under 1,5 cm.  
2. etg: I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på under 1,5 cm.  
2. etg: I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. TG-2.

Det skal måles om det er høydeforskjell mellom rom.  
I 2. etg. er det registrert ca. 5 cm. høydeforskjell mellom gulv i soverom og i entré. Dette blir vurdert med TG-2.

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

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ildsted: Det er montert vedovn på loft.

# Tilstandsrapport

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.  
Er det to synlige sider på pipeløp: Ja.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig vangetrapp mellom etasjene i boligen.

Ingen vesentlige avvik/slitasje ut over normal brukslitasje, og trappen vurderes derfor til TG-1.  
For forhold ved rekkverk/håndløper, se punkt HMS.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

2. etg: Malte furu fyllingsdører.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Dør til ett soverom har slått seg litt, og er noe skjev.

## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble oppusset/modernisert i 2017.  
Alle arbeider er utført av fagpersoner, og det er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

### 2. ETG. > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.  
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

### 2. ETG. > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser fra 2017.

Er det fall mot sluk: Ja. (Det bemerkes at sluket er plassert ved siden av døren, og badet er beregnet fro bruk med badekar.)

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2017.

# Tilstandsrapport

## 2. ETG. > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.  
Er det synlig klemring i sluket: Ja.  
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved dørterskel.  
Alder: Fra 2017.

Type veggmembraner: Smøremembraner.  
Alder: Fra 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

## 2. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innglasset badekar, nedfelt servant i eik benkeplate, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra gang.  
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktmåling.

## KJØKKEN

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.  
Alder: Ukjent. Montert i regi av tidligere eier.  
Fronter: Hvite/glatte fronter.  
Benkeplate: Laminat benkeplate.  
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

# Tilstandsrapport

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.  
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

#### 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 forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type boliger kun kan benytte kullfilterventilatorer.  
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Automatisk vannstopper

#### Beskrivelse

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken:

Er det montert automatisk vannstopper i dette kjøkkenet: Nei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regelverket rundt dette, og om det var et krav eller ikke på tidspunktet for arbeidene, er vanskelig å fastslå da det ikke er kjent når kjøkkenet ble montert.

Konsekvens: Hvis det blir lekkasje fra vanninstallasjoner i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt, og kan medføre fuktskade.  
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

## SPESIALROM

## 2. ETG. > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Rommet ble modernisert i 2017 i følge selgers opplysninger.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg og kobber-rør.

## 2. ETG. > TOALETTROM

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Er det avtrekksventilasjon fra rommet: Nei.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det skal kontrolleres om det er avtrekk fra toalettrom.  
Toalettrom skal normalt ha avtrekk via kanal ført ut over yttertak i bygget.

I dette rommet er det ikke etablert avtrekk. Manglende avtrekk skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Konsekvens: Uten avtrekk vil bl.a. lukt/fuktig luft ikke bli fraktet bort.  
I dette rommet blir vinduet benyttet til lufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll for å avdekke hvilke muligheter/løsninger som er mulig.  
Å sette et eksakt prisestimat for dette er vanskelig, før endelig løsning er valgt.  
Prisestimatet er derfor kun et anslag på hva dette kan koste.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Inngående kontroll/vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.  
Da jeg ikke innehar denne kompetansen, blir vurderingen utført med en visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: rør-opplegg med plast rør i rør-opplegg eller noe kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert i tak i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i innkassing bak luke i entré.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder rør-koblinger for stoppekran, samt rør-koblinger inne i vegg bak luke i bad.  
Disse koblingene ligger inne i veggkonstruksjon.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i disse koblingene, vil vann ikke bli oppdaget med en gang, og kan medføre vannskade.  
Fra teknisk forskrift: Lekkasje skal synliggjøres, og ikke føre til bygningskade.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet.

# Tilstandsrapport



Rørkobling i vegg i bad.



Stoppekran.



Rør-fordeler i tak i bad.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Type avløps-rør: Plast avløps-rør.  
Er avløps-rør synlige: Ja. på loft.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.  
Det er begrenset avtrekksventilasjon i boligen.

(Kommentar/vurdering til avtrekk fra wc er tatt med i eget punkt under toalettrom.)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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 ikke avtrekk fra loftsetasje.

Konsekvens: "Forurenset" luft vil ikke bli ventilert bort.  
Det bør vurderes å etablere avtrekk fra etasjen.

-----  
Kjøkken skal i denne type boliger, ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.  
Kjøkkenet er plassert på loftet, og det er ikke avtrekksventilasjon fra denne etasjen. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.  
(Det er montert en kullfilterventilator)

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

-----  
Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.  
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av ventilasjon bør utføres, og undersøke muligheter for å utbedre/oppgradere dette.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Det er ikke kjent når berederen er fra.

Plassering: Oppe i innkassing bak luke i trappe til loftet.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei, ikke så langt jeg kunne se.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert inne i en innkassing. Det er en luke inn til berederen, men det er ikke mulig å se hvor gammel den er, eller om det er montert automatisk vannstopper.

Alder på bereder er avgjørende om det var et krav om automatisk vannstopper, og tilkobling via fast el-kobling.

Konsekvens: Da det ikke er kjent hvor gammel berederen er, er det vanskelig å vurdere konsekvenser.

Beredere har en forventet brukstid på 20 år.

Nærmere kontroll av berederen bør gjøres, for å vurdere alder m.m.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper, samt oppgradere el-tilkoblingen.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder bak luke i trappeoppgang.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap plassert i toalettrom.

Hovedsikringer: Automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

Oppgraderinger:

Sikringskap er oppgradert. Det er ukjent når dette er utført.

Finnes samsvarserklæring: Ja, for mindre el-arbeider.

Dette omfatter: Nye stikk i forbindelse med oppussing av soverom, samt ny kurs for strøm til bod.

For el-arbeider i bad er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Forhold vedr el-anlegget for øvrig i boligen, og når dette er etablert/oppgradert, er ikke kjent.

Selger kjenner ikke til noen feil med el-anlegget.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for mindre el-arbeider.**

**For el-arbeider som bl.a. oppgradering av sikringskap, el-arbeider i bad, og evt. andre el-arbeider i leiligheten utført etter 1999, er ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

## Generell kommentar

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

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

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

-----  
Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle el-arbeider.  
-----

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

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



Sikringskap

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området.

Sikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for

# Tilstandsrapport

helse, miljø og sikkerhet.

## HMS: Branncelleinndeling

### Beskrivelse

BRANNCELLEINNDELING: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Brannskille mellom leilighetene er utført etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens forskrift har strengere krav til bl.a. brannskille. Det er ikke et krav om å oppgradere dette mot dagens forskriftskrav, men avvik blir kommentert.

## HMS: Radon

### Beskrivelse

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

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. Det bør utføres radonmålinger.

## Trapp

### Beskrivelse

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Rekkverk/håndløper skal vurderes:

I denne trappen er det ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: Det skal være håndløper på begge sider av et trappeløp. For å ivareta sikkerhets-krav, skal det være montert håndløper på vegg.



Manglende håndløper på en side av trappeløp.

## Komfyrvakt

### Beskrivelse

Er det montert komfyrvakt over kokesone i kjøkken: Nei.

Da jeg ikke kjenner til når kjøkkenet ble montert, er det vanskelig å fastslå om det var et krav til en slik Komfyrvakt, eller ikke. Det anbefales alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.

# 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

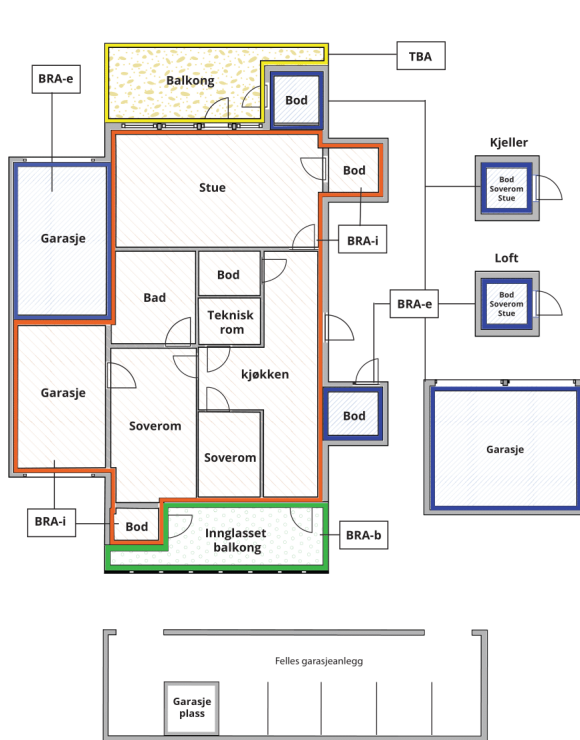
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		7	44
2. etg.	46			46			46
Utebod		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>5</b>				<b>7</b>	<b>95</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken		
2. etg.	Entré, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
Utebod		Utebod	

### Kommentar

Takhøyde i soverom i 2. etg. er målt til ca. 238 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 44 kvm. uten hensyn til skråtak/kott m.m.

På loftet er det to mindre kott med lav takhøyde.  
Ut over dette har ikke leiligheten innvendig bodareal.

Utebod:

Leiligheten har en utebod i hagedelen. Denne er på ca. 5 kvm.

Selger opplyser at det er trukket strømtilførsle inn i boden.

Uteboder er ikke en del av denne rapporten, og blir ikke beskrevet nærmere.

Uteboden blir heller ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor være avvik som ikke blir beskrevet i rapporten.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Per-Henrik Ellingsen	Kunde

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Aud Schønemanns vei 23

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Lille Tøyen Hageby

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
257/BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY	953130750	257		Ellingsen Per-Henrik, Levinsson Sofie Marianne

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

257

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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