

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Skullerudbakken 10G , 1189 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 168, bnr. 130

 Andelsnummer 18

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1659

Eiendomsverdi ref nr: MW1684

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



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.

**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink that reads "Torgeir Lien". The signature is written in a cursive style with a large initial 'T'.

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

# 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

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Skullerud. Leiligheten har adkomst via trapp, heis og utvendig svalgang. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe og bad. Stue med utgang til innglasset balkong. Bod på innglasset balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 102 med elbillader i Skullerudtunet Garasjesameie samt at leiligheten disponerer kjellerbod og utebod (ved inngangsparti).

## Leilighet - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny låskasse og dørvrider på balkongdør i 2025. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og elektronisk dørlås.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

3-speils formpressede innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvteppe fra 2021 på hovedsoverom. Gulvteppe fra 2022 på det minste soverommet. Laminatgulv i bod/garderobe. LVT vinylgulv fra 2021 i entré og stue/kjøkken. Malte veggoverflater. Veggoverflater ble malt i 2021. Himlinger med malte betongelementer. Andre opplysninger: Utelampe og ringeklokke ved entrédør. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, hvorav én er speilfront. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Eier opplyser at det er 2 soner med gulvvarme i entré og stue/kjøkken men at gulvvarmen ikke dekker hele gulvarealet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra byggeår. Fliser på på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plasts luk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter som har integrerte håndtak. Ny baderomsinnredning i 2019. Speil og belysning over servant. Veggmonterte hyller. Dusj med dusjvegg av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nytt dusjbatteri og dusjgarnityr i 2026. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter i hvit høyglans. 5 glassfronter i overskap. Glasshyller og belysning i disse skapene. Benkeplate i laminat. Barløsning mot stue. Planlimt oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøle- og fryseskap, stekeovn, kombidampovn, induksjonstopp og vinskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg/innkassing ved siden av toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Interne og synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Eier opplyser at felles avtrekksvifte er plassert på yttertak. Avtrekksventil i bod/garderobe. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på

begge soverom og i stue/kjøkken. Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2022, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

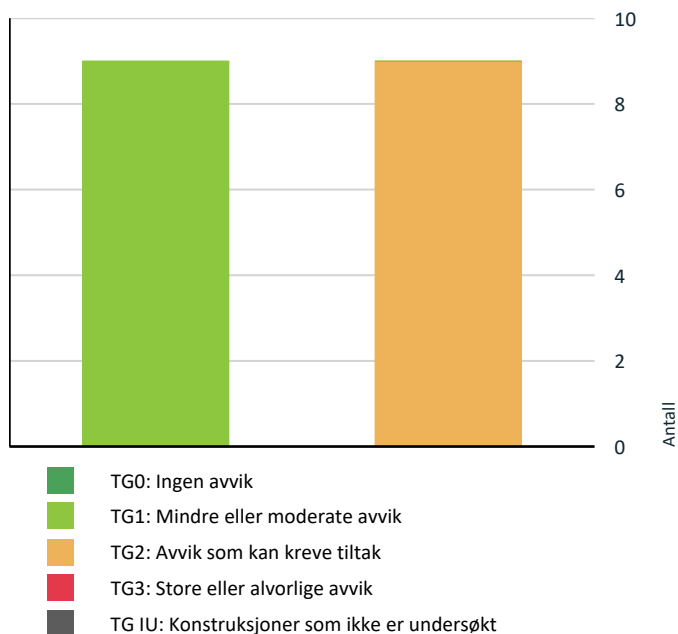
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 05.05.1997. Kun mindre endring som hovedsakelig består i at det på opprinnelig tegning var en skillevegg mellom del av stue og kjøkken, som nå er fjernet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2002

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ny låskasse og dørvrider på balkongdør i 2025.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og balkongdør med noe alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer produsert i 2002 har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig vedlikehold må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og elektronisk dørlås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært montert katteluke i døra, som nå er tettet med plater. Dette innebærer at dørens brann- og lydklassifisering ikke er intakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med denne døren, men en eventuell utskifting til en brann- og lydklassifisert dør vil ha stor innvirkning på brannmotstand og lydreduksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong. Balkongdekke i betong. Treheller på gulv. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot balkong.

Eier opplyser på forespørsel at det ikke har vært problemer relatert til innglassingen eller andre feil/mangler det bør opplyses om i tilknytning til balkongen.

Generelt om vedlikehold av balkonginnglassing: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Teppe fra 2021 på hovedsoverom. Teppet fra 2022 på det minste soverommet. Laminatgulv i bod/garderobe. LVT vinylgulv fra 2021 i entré og stue/kjøkken.

Vegger: Malte overflater. Veggoverflater ble malt i 2021.

Himlinger: Malte betongelementer.

Normal slitasjegrad. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 20 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils formpressede innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte dører. Det ble registrert at det er sprekk og svikt i dørterskel til hovedsoverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men lokal utbedring må påregnes dersom avvik skal lukkes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er fra byggeår.

Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss samt sprekkdannelse i én veggflis i dusjsjonen.

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsjonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsjonen, noe som kan indikere fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utskifting av fliser montert på et vanntett lag av tetningsmasse (membran) innebærer alltid en risiko for å beskadige det vanntette laget. En eventuell utskifting må derfor utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsjonen, og anbefales installert.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Bad er fra 2002. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk i intervallet 8-12 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 22 mm fra topp flis ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis dårlig vedheft samt noe svertesopp på silikonfuger. Det ble registrert enkelte mindre sår/merker i flisoverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Silikonfugene bør utbedres.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Membran er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

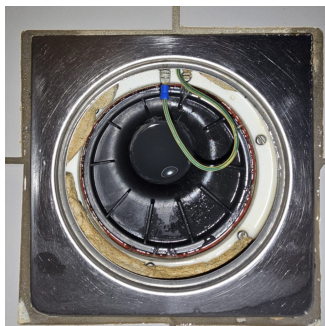
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved fremtidig renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter som har integrerte håndtak. Ny baderomsinnredning i 2019. Speil og belysning over servant. Veggmonterte hyller. Dusj med dusjvegg av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nytt dusjbatteri og dusjgarnityr i 2026. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

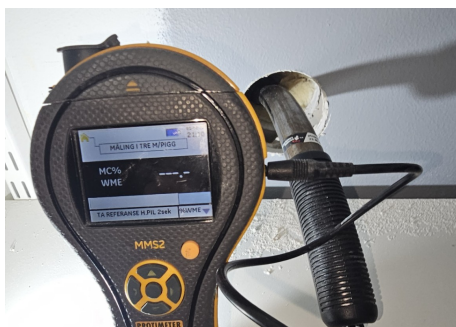
## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det var ikke mulig med hulltaking i området hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for fuktpåkjenning og skade, dvs. i nedre del av vegger bak dusjhjørnet/dusjbatteri, da dusjhjørnet vender mot kjøkkeninnredning og naboleilighet.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter i hvit høyglans. 5 glassfronter i overskap. Glasshyller og belysning i disse skapene. Benkeplate i laminat. Barløsning mot stue. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert kjøle- og frysenskap, stekeovn, kombidampovn, 81 cm bred induksjonstopp og vinskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt kjøkkeninnredning med noen sår og merker.

Eier opplyser følgende: Ulyd i ovnen når den blir varm, vifta lager lyd. Oppvaskmaskinen er noen ganger vanskelig å lukke, men den fungerer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand.

## 2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilatorhette fra Røroshetta som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg/innkassing ved siden av toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis vannrør TG 1. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.



Rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på

# Tilstandsrapport

befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Eier opplyser at felles avtrekksvifte er plassert på yttertak. Avtrekksventil i bod/garderobe. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på begge soverom og i stue/kjøkken. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 120 liter plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet med stikkontakt. For å unngå varmgang i stikkontakten anbefales det fast tilkobling med bryter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap med 40A hovedbryter.  
Sikringsskapet er plassert i entré.  
Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.  
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.  
Det fremgår av tilsynsrapport at det ble gjennomført el-kontroll den 13.05.2022 og at alle avvik ble lukket.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

I og med at det ble foretatt eltilsyn i 2022, og påviste avvik ble lukket, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektrofaglig kontroll.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.



Sikringsskap.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er ca. 0,91 m. Høyden er målt til underkant av innglassingen, dvs. når innglassingen er åpen. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m når det er mindre enn 10 m ned til terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

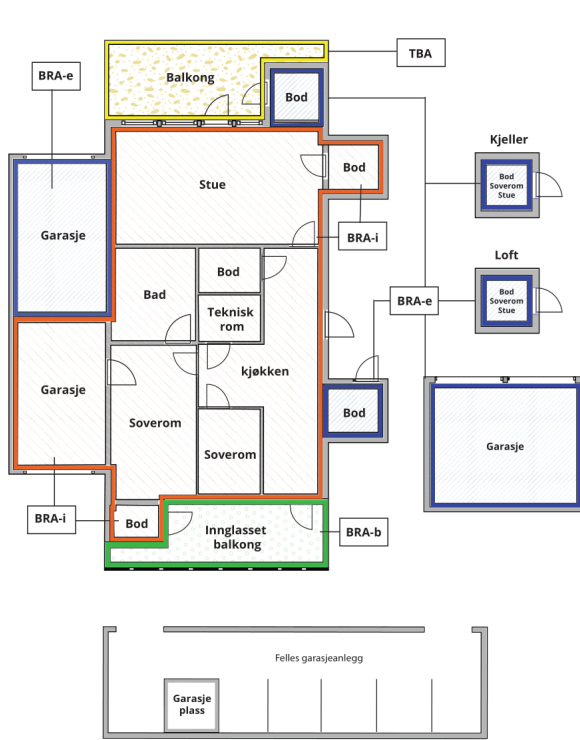
## Hva er måleverdig areal?

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 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69	1	13	83	
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>13</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bod/garderobe, bad, bod på innglasset balkong.	Utebod ved inngangsparti.	Innglasset balkong.
Kjeller		Kjellerbod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.

Leiligheten er målt til 67,7 m<sup>2</sup>. Balkongbod er målt til 1,5 m<sup>2</sup>. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er boden målt til 1,7 m<sup>2</sup>. Inkludert balkongbod er leiligheten målt til 69,4 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong med gulvareal på 12,2 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue/kjøkken medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue/kjøkken er arealet 13,2 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 6,3 m<sup>2</sup> som er merket med nummer 202 og bod på 1,1 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Bodene er fremvist av eier. Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 05.05.1997. Kun mindre endring som hovedsakelig består i at det på opprinnelig tegning var en skillevegg mellom del av stue og kjøkken, som nå er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny varmtvannsbereder montert av ASAP Rørservice AS i 2022.

Eier opplyser følgende: Vi hadde kontroll av det elektriske anlegget, da tidligere takstmann ikke hadde kunnskap. Alna elektro AS var her i 2022 og fikset opp så nå er alle punkter i rapporten lukket.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Espen Solvang Pettersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	130		0	1883 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skullerudbakken 10G

### Hjemmelshaver

Skullerudbakken 8-10 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1202/SKULLERUDBAKKEN 8-10 BORETTSLAG	985055092	1202	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Pettersen Espen Solvang, Stjernstrøm Melinda Rebecca

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

18

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Bygningen består av 3 etasjer + garasjekjeller.

Grunnmur i betongmur.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Utfyllende yttervegger i bindingsverk. Yttervegger er hovedsakelig kledd med liggende utvendig panel.

Yttertak er tekket med takstein og takpapp.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Flislagt gulv. Spilerekker i stål. I tillegg er det utvendig spiraltrapp/rømningstrapp i stål. Heis.

Utvendige svalganger med flislagte gulv.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og vedlikeholdsplan.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP4163204			

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.