


Tilstandsrapport

 Bjørn Bondes vei 109, 1253 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 112

 Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 14222-1033

Referansenummer: UT5017

Autorisert foretak: QAP Consulting AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

Qasim Amjid Perveez

post@qapc.no

410 05 375



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Oppdraget besto i å avholde tilstandsrapport for et rekkehus i Bjørn Bondes vei 109, 1253 Oslo. Rekkehuset er en del av borettslaget 503 Søndre Åsgården Borettslag. Rekkehuset består av to etasjer, balkong, markterrasse og utvendig bod. Det gjennomgående rekkehus består av entré, gang, 1 bad, 1 wc, 3 soverom 1 innvendig bod, utvendig bod, kjøkken og stue med utgang til en ca. 7 m² balkong med fin utsikt. Rekkehuset har laminatgulv, malte vegger bestående av panel, kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap, og fliser mellom over- og underskap. Spotlights finnes i taket både på badet og på wc. Takhøyden varierer mellom 2,1 – 2,6 meter. Rekkehuset har 1 utvendig bod. Rekkehuset fremstår rent og med bruksslitasje. Rekkehuset har blitt oppgradert litt etter litt gjennom tiden, og har lyse flater. Stuen er lys og luftig.

Bad og wc er pusset opp av Vindern Bad AS, og dokumentasjon foreligger. Badene har moderne, store fliser, elektrisk gulvvarme, plass til vaskemaskin, dusjnise, servant med laminat benkeplate og speil med lys. På kort sikt kan tekniske installasjoner som elektro, rør og ventilasjon trenge inspeksjon totaltsett, men eiendommen fungerer med dagens tilstand. Flisene i kjøkkenet ved vasken trenger å gjøres noe med.

Ifølge selger er utvendig vedlikehold av bygningsmassen utført i regi av borettslaget. Selger opplyser at terrassen ved hovedinngangen er eiers ansvar med tanke på vedlikehold. Rekkehuset har en praktisk planløsning som gir god utnyttelse av arealet. Det er også godt med naturlig lysinnslipp, noe som gir en lys og trivelig atmosfære. Uteområdet er opparbeidet med plen og beplantning, og det er gode muligheter for utendørs aktiviteter.

Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgaven og egenerklæringen.

Rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skjulte skader. Det anbefales at en nærmere inspeksjon av taket gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre at eventuelle skader eller svakheter blir identifisert og utbedret i tide.

Nedløp og beslag: Nedløpene er installert og leder regnvann fra takrenner ned til bakkenivå. Vannet ledes ut på tomten, men ett av nedløpene leder vann til boden, som kan være utsatt for fuktskader. Beslagene er montert i henhold til standard. Nedløpene er ikke fri for blokkeringer som løv, kvister og annet rusk. Ytterveggene har normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold

til alder og utførelsesmetode. Løsningen med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Ingen råte ble observert på befaringsdagen. Murpussen har noe riss flere steder.

Bygningsdelen er vedlikehold av borettslaget. Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er en del av borettslaget, og vedlikehold av taket skal ivaretas av borettslaget.

Generell beskrivelse: Takkonstruksjonen er av saltak.

Visuell inspeksjon: En visuell inspeksjon fra balkongen eller bakkenivå av takkonstruksjonen viser ingen synlige skader, deformasjoner. Loftet er i god stand, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Isolasjon: Isolasjonen består av mineralull ukjent tykkelse. Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1999. Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit)

Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 1999.

Vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen, som gir ventilasjon og reduserer risikoen for kondensdannelse. Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet.

Vedlikehold av vinduene er i regi av borettslaget, ifølge selger. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold.

Balkongdører er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren. Det er også en dør ut fra kjøkkenet til markterrassen på baksiden av rekkehuset.

Tilgang fra stue: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Balkongen har en størrelse på ca. 7 m².

Terrasse ved inngang: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er delvis kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Terrasse har en størrelse på ca. 13.

Markterrasse: På grunn av tilgjengelighet ble markterrassen ikke vurdert. På befaringsdagen ble trappen inspisert, og det ble ikke avdekket

Beskrivelse av eiendommen

store skader som påvirker funksjonaliteten eller sikkerheten. Enkelte trinn viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet for en trapp av denne typen og alder. Trappen er bygget av trevirke og antas å være original fra byggeåret. Det anbefales å utføre regelmessig vedlikehold for å bevare trappens tilstand over tid. Eventuell ytterligere slitasje bør følges opp med nødvendige tiltak for å forhindre forringelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt og tapetsert. De malte veggene har små skader og flekker, og tapeten har noen synlige skjøter. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt, og noen steder har de himlingsplater. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon.

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en avstand på 2 meter.

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

På befaringsdagen ble det observert at etasjeskilleren er dekket med tepper, og hele boligen er møblert med tunge møbler. Dette kan ha en innvirkning på målingene som ble foretatt under befaringen, da tepper kan skjule eventuelle synlige tegn til avvik, og møbler kan påvirke belastningsforholdene i konstruksjonen.

Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget. Hovedkonstruksjon er fra byggeåret, men trappetrinnene har fått moderniserte overflater.

Hovedkonstruksjonen av den innvendige trappen stammer fra byggeåret. Trappetrinnene har blitt oppgradert med moderniserte overflater, noe som forbedrer slitasjeevne og estetikk uten å påvirke den grunnleggende strukturen. Det ble ikke observert noen tegn til

alvorlige skader eller svekkelser i trappens hovedkonstruksjon ved befaringen.

For å opprettholde trappens tilstand anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene for å forhindre unødvendig slitasje. Videre bør hovedkonstruksjonen inspiseres periodisk for å sikre strukturell integritet og funksjon over tid
Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 7 innvendige dører.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. Det vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med adkomst fra entre/gang:

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. regndusj ,servant med skapinnredning, speilskap og plass for vaskemaskin

Badet ble oppgradert i 2017, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt oppgradering av møblemanget. Dette gir badet et moderne og funksjonelt utseende. Røranlegget ble oppgradert i tillegg ble det installert ny elektrisk gulvvarme, som øker komforten i rommet.

All arbeid ble utført Vindern Bad AS . Selger har dokumentasjon. Den generelle tilstanden på badet vurderes som meget god, med alle oppgraderinger utført i henhold til gjeldende standarder og krav. Veggoverflater bestående av fliser/tapet i (grått). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene rehabilitert i forbindelse med renovering av badet i 2017.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekke-dannelser eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte og viser ingen tegn til skader eller slitasje. Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp

Beskrivelse av eiendommen

slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse fra Vindern Bad AS

Vegger er med våtromsplater med smøremembran.

Sluket er byttet av rørlegger Vindern rør AS

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Dusjrområdet med nedsenket gulv.

Koblet til bygget avtrekks ventilasjon. (mekanisk avtrekk)
Tilluft under dør.

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst.

Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning fra ukjent merke med hvite, glatte fronter fra antatt fra 1987 (ref. selger).

Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Over benkeskapet er det fliser som beskytter veggene mot sprut.

Kjøkkenet har ikke ett vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer, eller komfyrvakt.

Kjøkkenventilator av type systemair. Avtrekket i kjøkkenet er tilkoblet bygges felles avtrekkskanal og motor.

Avtrekket er byttet av Kolboten Elektro AS i 2022.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble rehabilitert i 2017.

Toalettrommet er utstyrt med ett veggmontert toalett. Rommet har en servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettsaker og rengjøringsmidler. Servanten er tilkoblet VVS-installasjoner for avløp og vannforsyning. Over servanten er det installert ett speil med lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Toalett og badet har plast rør i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2017, men kjøkkenet har røropplegg fra byggeåret. Vurderte avløpsrør er de som er internt i rekkehuset og synlige, som i

kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet består av sentrale avtrekkskanaler på kjøkkenet, badet og toalettet, som trekker ut varm og fuktig luft. Dette systemet bidrar til å opprettholde et sunt innemiljø ved å forhindre opphopning av fuktighet og redusere risikoen for mugg og råte.

Frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegger og/eller vinduer, noe

som sikrer en jevn luftstrøm gjennom boligen. For å sikre god luftgjennomstrømning er det også vanlig å ha en liten åpning eller glippe" under baderomsdøra. Dette bidrar til å forbedre luftutskiftingen og opprettholde et innneklima.

Regelmessig vedlikehold av ventilasjonssystemet er viktig for å sikre optimal ytelse.

Boligen er oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral.

Boligens sikringssskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Ifølge dokumentasjon er det Elmann AS og Kolbotn Elektriske AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnettet ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

4 stk. røykdetektorer er montert i taket i begge enhetene og i felles entre. Det finnes også 1 brannslukningsapparat (kjøkkenet) for seksjonen. Røykdetektorene er seriekoblet med hverandre internt i seksjonen, og røykdetektorene i de ulike seksjonene i samme borettslag er også seriekoblet.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter som tyder på at grunnen er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

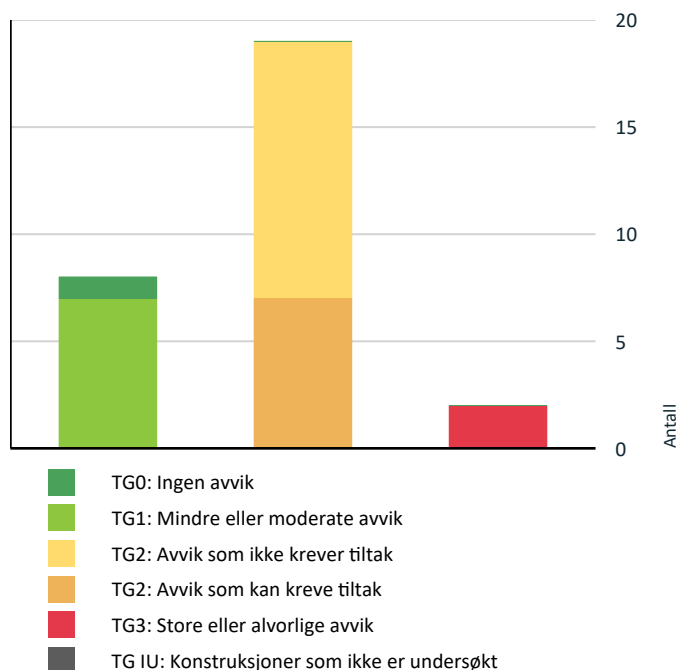
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

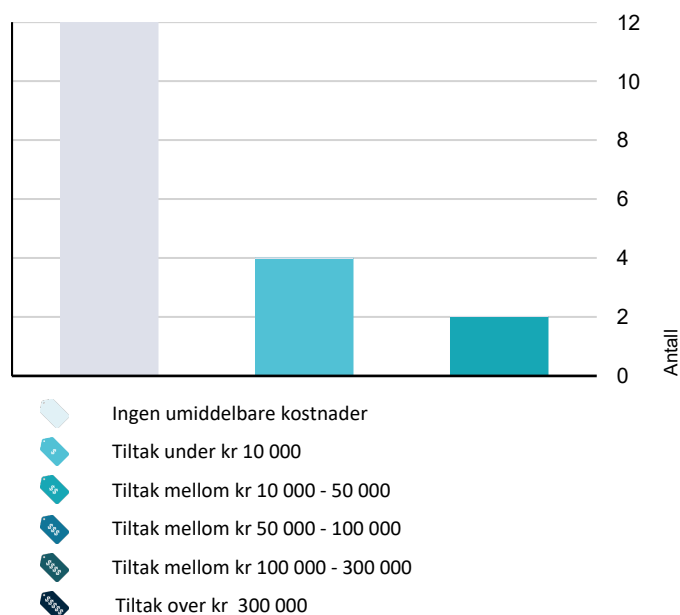
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten, da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset til boligens omsluttende vegger, samt vinduer, dører og balkong som tilhører denne boligen. Boligen var møblert ved befaringstidspunktet, og alle deler av boligen var ikke tilgjengelige for visuell kontroll

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjøkkengulvet [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1987

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skjulte skader. Det anbefales at en nærmere inspeksjon av taket gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre at eventuelle skader eller svakheter blir identifisert og utbedret i tide.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av taket er avgjørende for å forlenge levetiden og sikre optimal funksjonalitet. Dette inkluderer inspeksjon av takteking, rensing av takrenner og nedløp, samt reparasjon av eventuelle skader. Et godt vedlikeholdt tak bidrar til å beskytte bygningen mot fukt og andre skader

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag: Nedløpene er installert og leder regnvann fra takrenner ned til bakkenivå. Vannet ledes ut på tomten, men ett av nedløpene leder vann til boden, som kan være utsatt for fuktskader. Beslagene er montert i henhold til standard. Nedløpene er ikke fri for blokkeringer som løv, kvister og annet rusk

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av nedløp og beslag er avgjørende for å sikre deres funksjonalitet. Dette inkluderer rensing av nedløp for løv og annet rusk, samt inspeksjon og reparasjon av eventuelle skader. Det anbefales å gjennomføre en årlig inspeksjon av nedløp og beslag for å identifisere og utbedre eventuelle problemer i tide. Takrennene bør også renses. På befaringsdagen ble det observert en del løv i takrennen over inngangen, som bør rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene har normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsningen med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Ingen råte ble observert på befaringsdagen. Murpussen har noe riss flere steder.

Bygningsdelen er vedlikehold av borrettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er en del av borettslaget, og vedlikehold av taket skal ivaretas av borettslaget.

Generell beskrivelse: Takkonstruksjonen er av saltak. Loftet er konstruert for ikke oppbevaring.

Visuell inspeksjon: En visuell inspeksjon fra balkongen eller bakkenivå av takkonstruksjonen viser ingen synlige skader, deformasjoner. Loftet er i god stand, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Isolasjon: Isolasjonen består av mineralull ukjent tykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke gjennomført en fysisk inspeksjon av takkonstruksjonen på taknivå. Basert på bygningens alder og forventet levetid for takmaterialer, anses det sannsynlig at taket vil kreve tettere oppfølging for å sikre fortsatt funksjonalitet og unngå potensielle skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre en grundig inspeksjon av takkonstruksjonen, inkludert taktekking, bærende elementer og ventilasjon.

Planlegge regelmessige kontroller for å overvåke takets tilstand over tid.

Eventuelt iverksette nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak basert på inspeksjonsresultatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1999. Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit)

Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 1999.

Vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen, som gir ventilasjon og reduserer risikoen for kondensdannelse. Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet.

Vedlikehold av vinduene er i regi av borettslaget, ifølge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter, og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet. Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskifting av vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig, er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen er vedlikehold av borettslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Limet på vinduskarmen gir etter.

TG 3 Dører

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold eller utskifting innen kort tid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

Balkongdører er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren. Det er også en dør ut fra kjøkkenet til markterrassen på baksiden av rekkehuset.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren fra kjøkkenet til markterrassen trenger reparasjon. Låsemekanismen og dørhåndtaket fungerer ikke som de skal, verken når det gjelder lukkefunksjonalitet eller låsefunksjonalitet. Det anbefales at dette utbedres snarest for å sikre at døren fungerer optimalt.

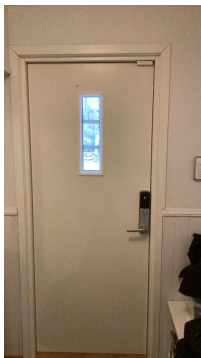
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Låsemekanismen og dørhåndtaket på døren til markterrassen fungerer ikke tilfredsstillende, verken når det gjelder lukkefunksjonalitet eller låsefunksjonalitet. Dette kan påvirke både sikkerheten og brukervennligheten av døren. Det anbefales at nødvendige reparasjoner utføres snarest for å sikre at døren fungerer optimalt og for å forhindre ytterligere slitasje eller skader.

Videre har balkongdøren fra stuen en lås som krever justering. Dette bør utbedres for å sikre at døren kan lukkes og låses på en korrekt og sikker måte. Riktig vedlikehold av både markterrassedøren og balkongdøren vil bidra til å opprettholde funksjonalitet og sikkerhet over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Låsen på døra bør justeres.



Hele låsekassen og dørhåndtak på repareres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilgang fra stue: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Balkongen har en størrelse på ca. 7 m².

Terrasse ved inngang: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er delvis kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Terrasse har en størrelse på ca. 13.

Markterrasse: På grunn av tilgjengelighet ble markterrassen ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkong (fra stue): Enkelte bord i balkongen trenger å rengjøres for å avgjøre om de trenger å skiftes ut. Regelmessig vedlikehold og rengjøring vil bidra til å forlenge balkongens levetid og opprettholde funksjonaliteten.

Terrasse (ved inngangen): Det er behov for å forsterke den underliggende konstruksjonen ved inngangen, da det er en del spenn og bevegelse når man trækker på den. I tillegg er det et bord ved trappetrinnet som trenger å skiftes ut på grunn av tydelige tegn på råte. Det anbefales å utbedre dette snarest for å sikre sikkerheten og funksjonaliteten til terrassen.

Markterrasse: Markterrassen ble ikke vurdert på grunn av manglende tilgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tegn til sopp



Svellingr te



råte



Markterrasse tilgang fra kjøkkenet.

TG 2 Utvendige trapper

På befaringsdagen ble trappen inspisert, og det ble ikke avdekket store skader som påvirker funksjonaliteten eller sikkerheten. Enkelte trinn viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet for en trapp av denne typen og alder. Trappen er bygget av trevirke og antas å være original fra byggeåret. Det anbefales å utføre regelmessig vedlikehold for å bevare trappens tilstand over tid. Eventuell ytterligere slitasje bør følges opp med nødvendige tiltak for å forhindre forringelse.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av tretrapper er avgjørende for å sikre deres funksjonalitet og levetid. Dette inkluderer inspeksjon av trappen for skader eller slitasje, rengjøring av trinn og rekkverk, og påføring av beskyttende belegg eller maling etter behov. Tretrapper bør behandles med trebeskyttelsesmiddel for å forhindre råte og sikre lang levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt og tapetsert. De malte veggene har små skader og flekker, og tapeten har noen synlige skjøter. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt, og noen steder har de himlingsplater. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Panel i soverommene: Panelet i soverommene har s r som bør utbedres for å opprettholde rommenes estetiske utseende. Slike skader kan skyldes vanlig slitasje eller mindre uhell, og det anbefales å reparere dem snarest for å forhindre ytterligere forringelse.

Veggene og taket: Veggene og taket har behov for mindre oppussing, da de har noen skader og flekker som kan utbedres for å opprettholde et estetisk tiltalende utseende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Panel i soverommene: Panelet i soverommene har sår som bør utbedres for å opprettholde rommenes estetiske utseende. Slike skader kan skyldes vanlig slitasje eller mindre uhell, og det anbefales å reparere dem ved anledning for å forhindre ytterligere forringelse.

Veggene og taket: Veggene og taket har behov for mindre oppussing, da de har noen skader og flekker som kan utbedres for å opprettholde et estetisk tiltalende utseende.

Generelt vedlikehold: Periodisk vedlikehold og oppussing av overflatene vil ivareta funksjon og estetikk.

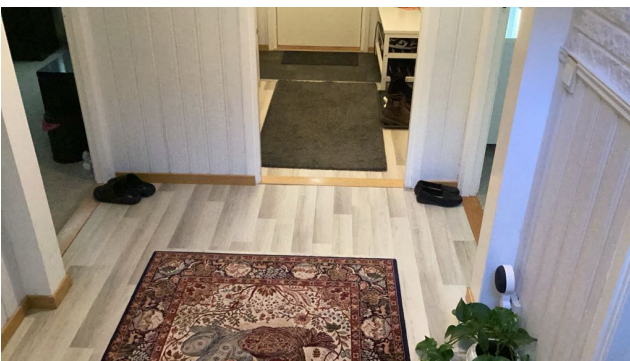
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



knust flis



merker på panel i soverommet.



TG 3 Kjøkkengulvet

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet (gulv): Enkelte fliser på kjøkkenet er knust, har sprekker og mangler fuging. Disse skadene er spesielt synlige ved vasken, hvor flisene har vært utsatt for høy belastning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Gulv: Enkelte av flisene på gulvet trenger fuging. Disse flisene er knust, har sprekker og mangler fuging. Skadene er spesielt synlige ved vasken på kjøkkenet, hvor flisene har vært utsatt for høy belastning. Resten av overflatene har ikke behov for utbedring. Merk at tilstanden på overflatene under teppene er ukjent. Det er viktig å reparere eller skifte ut disse flisene for å opprettholde både estetikken og funksjonaliteten til gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en avstand på 2 meter.

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

På befaringsdagen ble det observert at etasjeskilleren er dekket med tepper, og hele boligen er møblert med tunge møbler. Dette kan ha en innvirkning på målingene som ble foretatt under befaringen, da tepper kan skjule eventuelle synlige tegn til avvik, og møbler kan påvirke belastningsforholdene i konstruksjonen.

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



! TG 1 Radon

Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 2 Innvendige trapper

Hovedkonstruksjon er fra byggeåret, men trappetrinnene har fått moderniserte overflater.

Hovedkonstruksjonen av den innvendige trappen stammer fra byggeåret. Trappetrinnene har blitt oppgradert med moderniserte overflater, noe som forbedrer slitasjeevne og estetikk uten å påvirke den grunnleggende strukturen. Det ble ikke observert noen tegn til alvorlige skader eller svekkelser i trappens hovedkonstruksjon ved befaringen.

For å opprettholde trappens tilstand anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene for å forhindre unødvendig slitasje. Videre bør hovedkonstruksjonen inspiseres periodisk for å sikre strukturell integritet og funksjon over tid

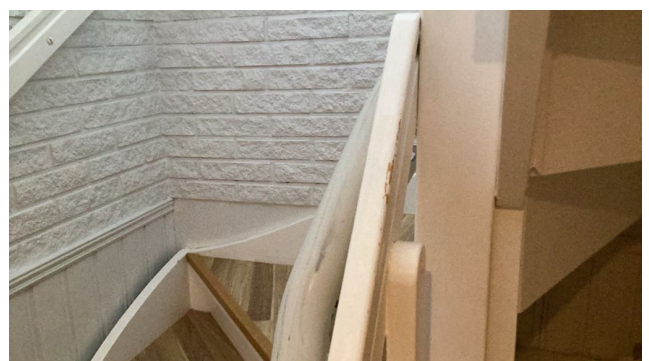
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

📌 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 7 innvendige dører.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. Det vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen av de eldre dørene bærer preg av bruksslitasje og har synlige merker, mens andre fremstår i god stand. Det er også registrert begynnende svelling på en baderomsdør, noe som er ganske vanlig på grunn av fuktigheten i dette rommet.

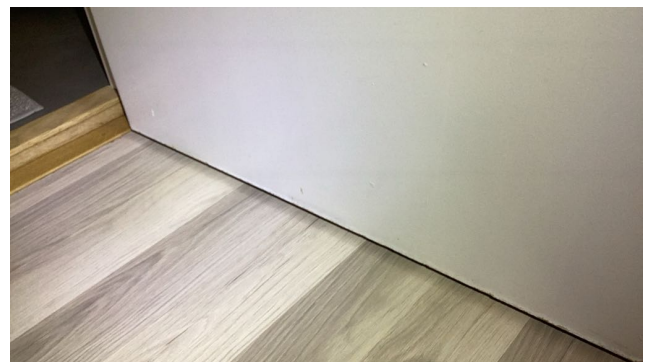
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Enkelte dører kan ha behov for justering for å sikre optimal funksjonalitet. Det er også observert slark i noen av dørhåndtakene, mens andre dørhåndtak er i god stand. Det er ikke nødvendig å utbedre avvikene på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling toalett dør.



Svelling baderomsdør.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad med adkomst fra entre/gang:

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. regndusj, servant med skapinnredning, speilskap og plass for vaskemaskin

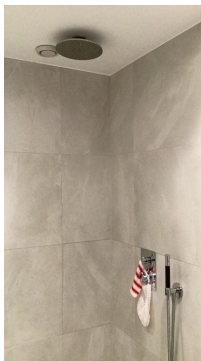
Badet ble oppgradert i 2017, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt oppgradering av møblemanget. Dette gir badet et moderne og funksjonelt utseende. Røranlegget ble oppgradert i tillegg ble det installert ny elektrisk gulvvarme, som øker komforten i rommet.

All arbeid ble utført Vindern Bad AS. Selger har dokumentasjon. Den generelle tilstanden på badet vurderes som meget god, med alle oppgraderinger utført i henhold til gjeldende standarder og krav.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETG > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggoverflater bestående av fliser/tapet i (grått). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene rehabilitert i forbindelse med renovering av badet i 2017.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekke-dannelser eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte og viser ingen tegn til skader eller slitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

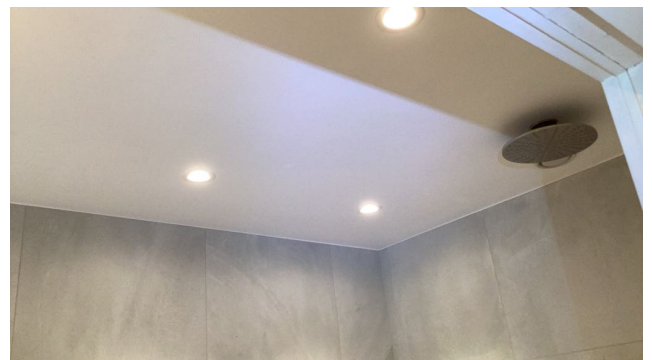
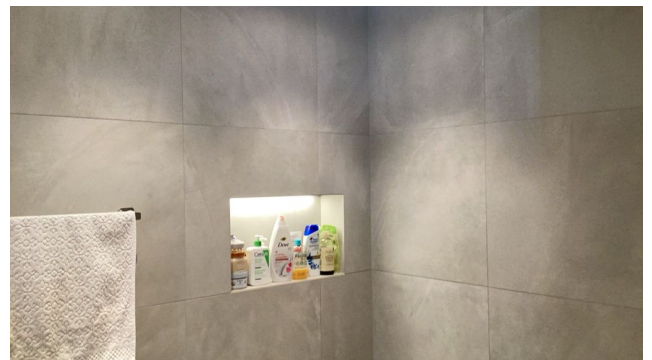
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). fugemasse i dusjsone viser tegn til misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETG > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse fra (Firmanavn).
Vegger er med våtromsplater med smøremembran.

Sluket er byttet av rørlegger (firmanavn)

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1 ETG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Dusjområdet med nedsenket gulv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1 ETG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Koblet til bygget avtrekks ventilasjon. (mekanisk avtrekk)
Tilluft under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Avtrekk testet med papir



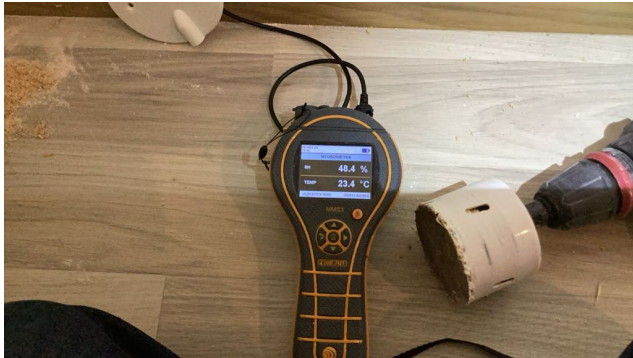
Tilluft under dør.

1 ETG > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med moderne og funksjonell kjøkkeninnredning fra ukjent merke med hvite, glatte fronter fra antatt fra 1987 (ref. selger).

Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Over benkeskapet er det fliser som beskytter veggene mot sprut. Kjøkkenet har ikke ett vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer, eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Eldre innredning som ble montert for ca. 20 år siden med normal bruksslitasje, slitasje, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blande batterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Utskifting/utbedring av kjøkkenet må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



svelling



Tilstandsrapport



1 ETG > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator av type systemair. Avtrekket i kjøkkenet er tilkoblet bygges felles avtrekkskanal og motor. Avtrekket er byttet av Kolboten Elektro AS i 2022.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble rehabilitert i 2017.

Toalettrommet er utstyrt med et veggmontert toalett. Rommet har en servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettsaker og rengjøringsmidler. Servanten er tilkoblet VVS-installasjoner for avløp og vannforsyning. Over servanten er det installert ett speil med lys.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Toalett og badet har plast rør i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2017, men kjøkkenet har røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

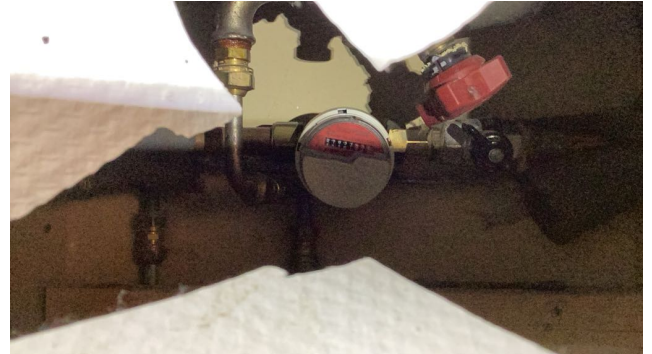
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



våtrom.



kjøkkenet.



stoppekran i entre.

! TG 2 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i rekkehuset og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet består av sentrale avtrekkskanaler på kjøkkenet, badet og toalettet, som trekker ut varm og fuktig luft. Dette systemet bidrar til å opprettholde et sunt innemiljø ved å forhindre opphopning av fuktighet og redusere risikoen for mugg og råte.

Frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegger og/eller vinduer, noe som sikrer en jevn luftstrøm gjennom boligen. For å sikre god luftgjennomstrømning er det også vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra. Dette bidrar til å forbedre luftutskiftingen og opprettholde et inneklime.

Regelmessig vedlikehold av ventilasjonssystemet er viktig for å sikre optimal ytelse.

Tilstandsrapport



lufteventil over vindu.

Andre VVS-installasjoner

Boligen er oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



radiator

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligens sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Anlegget ble sist oppgradert XXXX. Ifølge dokumentasjon er det xxxx AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnettet ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

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.
1967 El arbeid i forbindelse med ny AMS måler og kurs på badet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved overbelastning når all kjøkkenutstyr settes igang samtidig kan sikringen løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

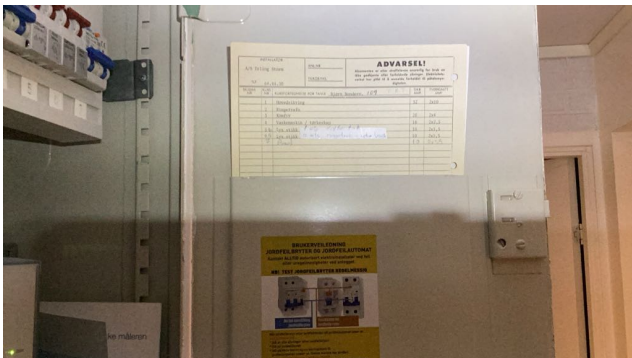
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. 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



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

4 stk. røykdetektorer er montert i taket i begge enhetene og i felles entre. Det finnes også 1 brannslukningsapparat (kjøkkenet) for seksjonen. Røykdetektorene er seriekoblet med hverandre både internt i rekkehuset og i borrettslaget (rekkehusene).

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



kontrollert av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter som tyder på at grunnen er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 oppdager 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	53	5		58	14
2 etg	54			54	7
SUM	107	5			21
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod 2	Bod	
2 etg			

Kommentar

1. etasje inneholder:

Terrasse
2 soverom
Gang/entre
Bod
WC
Bad
Trapp til 2. etasje

2. etasje inneholder:

Trappegang
Soverom
Stue
Kjøkken
Tilgang til markterrassen
Tilgang til balkong/veranda

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Markterrassen var vanskelig å måle opp. Den er målt til ca. 20 m², men ikke medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet avtrekksvifte på kjøkkenet utført av autorisert elektrofirma (Kolbotn Elektro AS)

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Qasim Amjid Perveez	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	112		0	54679.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørn Bondes vei 109

Hjemmelshaver

Søndre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948807661		Obos	Haidari Sahar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

100

Kommentar

Ikke mottatt informasjon.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:	11 077 193	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	42 980 775
Disponible midler:	8 276 491	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		42 980 775

Kommentar

Ikke funnet samlet innskudd i mottatt dokumentasjon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Holmlia og Søndre Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til sentrum med hyppig kommunikasjon med tog og buss. Umiddelbar nærhet til servicetilbud, Holmlia senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 261 666	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse dokumenter			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	
4	24.03.2025	
5	24.03.2025	
6	24.03.2025	
7	24.03.2025	
8	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT5017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Lukk

**Tore Beitveit**

Styreleder

i dag kl. 18.46

Hei.

Det ble gjennomført radonmålinger i borettslaget i 2019/2020. Målerapportene er datert 5. juni 2020.

Jeg finner dessverre ikke målerapport for din bolig, leilighetsnummer 1100.

Imidlertid finner jeg rapporter for boligene på begge sider av din bolig.

I leilighetsnummer 1101 var det utplassert to målere. Her er årsmiddelverdi målt til 44 og 45.

I leilighetsnummer 1099 var det utplassert to målere. Her er årsmiddelverdi målt til 62 og 66.

Grenseverdien for å gjøre tiltak er 100. Det er derfor ikke satt i gang radonsug i disse to boligene.

mvh

Tore

Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra		Kontakt	
13040 - Masoom Haidari Masoom Haidari Bjørn Bondes vei 109 1253 OSLO	Kolbotn Elektro AS Postboks 285 1410 KOLBOTN Org. nr.: NO923272852MVA	Avdeling: Kolbotn Elektro As Telefon: 66 82 19 00 Faks: 66 82 19 65 E-post: post@kolbotn-elektro.no		
Ordre/dato	Arbeidssted			
Ordrenr.: 8518 Dato: 06.12.2022 Saksbehandler: Rune Nerland	Masoom Haidari Bjørn Bondes vei 109 1253 OSLO	47730616 saherhaidari@gmail.com		

Arbeidsbeskrivelse
Beskrivelse
Bytte kjøkkenhette for ekstern motor.
- demontere gammel kjøkkenvifte.
- montere ny kjøkkenvifte.
- montere nytt flexit ventilasjonsrør.
-
montere nytt vegglokk.
- tilkoble motor på loft.
-
omkoble motor på tak.
- skjære ut nytt hull i hylle for ventilasjonsrør.

Elisikkerhetsdokumentasjon		
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	FEB 91	
Måler nr.	.	
Byggeår	1980	
Senere utbedret	2022	
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Bytte kjøkkenvifte	

 Montør:
09.12.2022



Jon Murud Andersen



medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

09.12.2022



Signatur, installatør



Vinderen bad AS

Dokumentasjon: **Bad**

Prosjektinformasjon



Bjørn Bondes vei 109
1253 Oslo



Overleveringsdato:
12.6.2017

Org: 915022146

Firma: Vinderen bad as

Følgende bedrifter har vært involvert i utførelsen av dette våtrommet: Vinderen bad As, Vinderen rør as, Elmann As

De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen.

Dette dokumentet utgjør en enkel beskrivelse av arbeidet som er utført med tanke på valgte løsninger og produkter, og bør arkiveres slik at dokumentet kan fremlegges for fremtidige kjøpere og bygningssakkyndige ved en eventuell fremtidig omsetning av boligen, f.eks. i Boligmappa.no.



Generelt

Type rom

Det ferdigbygde rommet er et baderom som oppfyller alle gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK) for vannskadesikre løsninger.

Hovedkravet er at bruken av rommet ikke skal medføre følgeskader på bygningen knyttet til vann, fukt eller damp. Denne dokumentasjonen viser hvordan arbeidet er utført i samsvar med prosjekteringen og de tekniske kravene, slik at alle relevante forskriftskrav er oppfylt.

Prosjekt

Våtromsprosjektet er utført som en rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Denne dokumentasjonen bekrefter at våtrommet oppfyller myndighetenes krav. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) har blitt brukt som en veiledning for beste praksis, men er ikke et krav, da BVN er en frivillig bransjenorm. Der det vises til BVN i denne dokumentasjonen, er det som en veileder for kvalitet og gode løsninger, og ikke som en obligatorisk utførelse.

Følgende punkter er ivaretatt:

Prosjektering: Våtrommet er prosjektert i henhold til TEK og med veiledning fra relevante BVN-anvisninger.

Produktvalg: Produkter og materialer som er brukt, har korrekt dokumentasjon og er egnet for våtrom i henhold til TEK.

Utførelse: Arbeidene er utført i tråd med prosjekteringen, BVN-veiledninger, og produktveiledninger.

Kvalitetssikring: Arbeidene er kvalitetsikret med utfylte sjekklister og billedokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften og TEK.

Dokumentasjon: All relevant dokumentasjon, inkludert FDV-dokumenter, er vedlagt og overlevert til tiltakshaver.

Byggeår

Boligen ble oppført før 1985 og var derfor ikke underlagt krav til tilgjengelighet. Under ombyggingen har vi likevel etterstrebet å oppnå best mulig tilgjengelighet, både for å møte fremtidige behov og for å tilpasse oss dagens standarder. Vi har prioritert løsninger som legger til rette for enklere adkomst og trygg bruk, samtidig som vi har vurdert de tekniske begrensningene i den eksisterende konstruksjonen.

Bygning

Våtrommet som er bygget ligger i en flermannsbolig. Det betyr at boligen er en egen branncelle. Vi har tatt hensyn til dette ved byggingen av våtrommet. Utførelsen og hvordan vi har oppfylt brannkravene fremkommer i denne dokumentasjonen.

Gulvkonstruksjon

Gulvkonstruksjonen av rommet er et **kjellergulv**. Det betyr at vi har prosjektert og bygget rommet i henhold til de dokumenterte løsningene som fremkommer av denne dokumentasjon.

Veggkonstruksjon - Innervegg

Rommet har innervegg av bindigsverk av tre. Det betyr at vi har tatt høyde for denne konstruksjonen i planleggingen og utførelse av vårt arbeid.

Gulvoverflate

Våtrommet ble prosjektert og planlagt for at det skulle være fliser på gulvet. Under prosjekteringen har vi vurdert gulvets stabilitet og styrke, samt planlagt høyder ut i fra slukeets plassering og at gulvet skulle ha fliser.

Veggoverflate

Våtrommet har blitt planlagt, prosjektert og bygget med det formålet at veggene skulle kles med *fliser*. Under prosjekteringen har vi da tatt høyde for at veggens stabilitet og styrke skal tåle at veggene flislegges.

Garantivilkår



Tegninger/Beskrivelser

Plantegning



Tømrer

Tømrerarbeid

Det er utført tømrerarbeid på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Terskelhøyde

Rommet er bygget med en terskel på maksimum 25 mm og oppfyller med dette kravet til tilgjengelighet. Membranen er trukket opp min.15 mm fra ferdig gulvoverflate ved terskel og oppfyller kravene i gjeldene Teknisk forskrift. Membranen er skjult bak en list/ silikon eller tilsvarende mot terskel.

Spikerslag for spesialutstyr

Våtrommet har spikerslag for generelt utstyr og støtteutstyr.

Type spikerslag

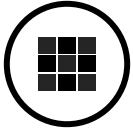
Våtrommet har 18 mm kryssfineer som spikerslag bak alle veggplater. Dette åpner opp for at man fritt kan montere spesialutstyr.

Konstruksjonsplate

Våtrommet har konstruksjonsplater på veggene av XPS. XPS (ekstrudert polystyren) er belagt på begge sider med armering og en tynn sement. Platen er vanntett, og skjøtene er forseglet med membran i henhold til forskrifter.

Himling

Himlingen er nedsenket.



Murer

Murer

Det er utført murerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Fall på våtromsgulv

Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyller med dette kravene til fall i BVN og følgende fallkrav i Teknisk forskrift:

Dusjsone

§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav b - preaksepterte ytelse A i dusjsone

A: Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Våtromsgulvet

§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav c - preaksepterte ytelse A for våtromsgulvet

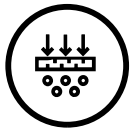
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Påstøp

Type produktsystem: PCI

Påstøp

PCI Novoment® M1 plus



Membran

Membran

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Type membransystem for gulv

På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene.

Produktsystem gulv

Type produktsystem: PCI

Velg membransystem på gulvet

PCI Seccoral® 2K

Tetthetsprøving

Veggoverflate for membran

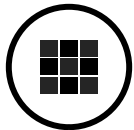
På veggene er det montert XPS-plater. Dette er en plate som består av en vanntett kjerne.

Produktsystem vegg

Type produktsystem: PCI

Velg membransystem på vegg

PCI Seccoral® 2K



Flislegger

Flislegger

Det er utført flislegging på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Flislegging

Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

Flislim vegg

Type produktsystem: PCI

Flislim til vegg

PCI Flexmörtel® S2

Flislim gulv

Type produktsystem: PCI

Flislim til gulv

PCI Flexmörtel® S2

Fugmasse vegg

Type produktsystem: PCI

Fugemasse på vegg

PCI Nanofug® Premium

Fugmasse gulv

Type produktsystem: PCI

Fugemasse på gulv

PCI Nanofug® Premium

Silikon

Type produktsystem: PCI Silcoferm® S



Rørlegger

Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Sluk type

Det har blitt montert rennesluk på våtrommet. Montering er utført etter produktets anvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyingsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.

Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.

Golvleggeren/membranleggeren har kontrollert at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.

Golvleggeren/membranleggeren monterer membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.

Golvleggeren/membranleggeren monterer eventuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.

Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er rensert, at eventuell klemring er festet riktig.

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjonert og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Arbeidet er utført etter produktetsanvisning og gjeldene krav.

Type avløp

Det er valgt å bruke eksisterende avløpssystem. Avløpssystemet ble kontrollert og anset som godt. Avløpsanlegget vil ikke forringe våtrommets levetid.

Avløp til WC

Det er lagt opp avløp til wc.

Plassering avløp

Avløp til wc kommer opp fra gulv.

Avløp til servant

Det er lagt opp avløp til servant.

Type servant

Det er lagt opp avløp til enkel servant.

Plassering avløp

Avløp til servant kommer ut ifra vegg.

Avløp til vaskemaskin

Det er lagt opp avløp til vaskemaskin.

Plassering avløp

Avløp til vaskemaskin kommer ut ifra vegg.

Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbygningssystemet på våtrommet.

Innbygningssystemet

Toalettssystemet er montert utenpå veggen. Veggen er utført med tett membran bak systemet før montering. Systemet er kledd med materialer som er fuktbestandig. Montering har blitt gjort i henhold til produktets anvisning.

Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Type vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Rørsystem

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system på våtrommet, noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning.

Vanntilførsel WC

Det er lagt opp vanntilførsel til wc.

Vanntilførsel servant

Det er lagt opp vanntilførsel til servant.

Vanntilførsel dusj

Det er lagt opp vanntilførsel til dusj.

Vanntilførsel vaskemaskin

Det er lagt opp vanntilførsel til vaskemaskin.



Elektriker

Elektriker

Det er utført elarbeid på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Elektroinstallasjon

Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Våtrommet er det rommet i boligen hvor ulykker forårsaket av elektrisitet forekommer oftest. Vi har derfor prosjektert og satt oss godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el-installatør.

Lyspunkt

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el-sikkerhet.

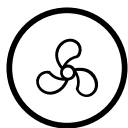
Lysplan

Gulvvarme

Våtromsgulvet har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Type gulvvarme

Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning. Alt av montering er utført av en godkjent el-installasør. I sikringsskapet og i denne våtromsdokumentasjonen ligger det en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.



Ventilasjon

Type ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og våtrommets ventilasjon er tilkoblet dette og trenger ikke prosjekteres ytterligere.

Boligen oppfyller med dette byggeteknisk forskrift at blant annet baderom og andre våtrom skal ha avtrekk. De viktigste kravene er:

skifte ut lufta i rommet med tilstrekkelig luftmengde

føre luft fra rom med høyere luftkvalitet til rom med lavere krav til luftkvalitet

bygges med holdbare produkter og slik at det kan vedlikeholdes på en god måte

ikke påvirke innneklimaet negativt med støy, kondens eller overoppheting

utformes slik at det bidrar til lavt energibehov



Maler

Maler

Det er utført malerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Tak

Våtromstaket har blitt malt med et godkjent våtromssystem. Arbeidet er utført i henhold til produktets anvisning.

Bilder





Dokumenter



Rørlegger

Last ned

Produkter

Fagområde	Produkt	Beskrivelse	Datablad
Murer/flislegger	Novoment® M1 plus	Støpemasse	
Gulv/membranlegger	Pecitape®	For vanntette hjørner og kantfuger, rørgjennomføringer og gulvsluk	
Tømrer	Wedi	Våtromsplate	
Tømrer	610	Monteringslim	
Gulv/membranlegger	Seccoral ® 2K Rapid	Membran 2 komponent	
Gulv/membranlegger	Lastogum®	Membran	
Gulv/membranlegger	Gisogrund®	Primer	
Tømrer	Gipsplate	Gipsplate standard 1200x2400x12,5	
Murer/flislegger	FT ® Klebemörtel	Flislim	
Murer/flislegger	Nanofug® Premium	Fugemasse	
Rørlegger	Sealbag sisterne		
Rørlegger	Line Tile	Rennesluk	
Murer/flislegger	Flexmörtel ® S2	Flislim	
Murer/ Flislegger	Silkoferm S	Silikon	



Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elmann AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Tvetenveien 164
Postnr/Sted:	0671 Oslo
Telefon:	80033008
E-post:	post@elmann.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Vinderen bad AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Slemdalsveien 72
Postnr/Sted:	3763
Telefon:	
E-post:	faktura@vinderenbad.no

Ordre	
Ordrenummer:	18971

Kunde	
Kundenummer:	12540

Anleggsadresse			
Anleggssted:			
Adresse:	Bjørn bondes vei 109		
Postnr/Sted	1253	Oslo	Boligmappe nr:

Anlegg - Kontaktperson			
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:	Vinderen bad AS		E-post:

Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr: 1000
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2014	Type anlegg: Bolighus
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	
Arb. beskrivelse:	Nytt elektrisk anlegg på bad.		

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	Rune Hovde
Dato:	07.11.2017
Signatur:	

Ansvarlig Montør: Mohamed El Ghaouti