






Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Otto Sogns vei 4, 0681 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 148, bnr. 336
 Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 25.08.2024

Oppdragsnr.: 13372-3892

Referansenummer: WY6808

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Andelsleilighet i toppetasje i lavblokk oppført i 1963. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m². I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m².

Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

- 2022: Fasader ble pusset opp
- 2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør
- 2022: Nye elektriske solmarkiser på stuevindu
- 2022: Montert fliser over kjøkkenbenk
- 2021: Bad og toalettrom ble rehabilitert i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS)
- 2021: Oppgradert røranlegg ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg VVS AS)
- 2021: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro, samsvarserklæring foreligger)
- 2020: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698)
- 2015-2020: Leiligheten ble pusset opp med bla- 1-stav eikeparkett, overflatebehandling av vegger og himlinger, skiferstein på stuevegg, nye innerdører, nye garderoderomeskap og panelovner m.m)
- 2015-2020: Satt inn HTH kjøkken i 2015, samt ombygget og delvis fornyet innredningen i 2020

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtak kledd med beslag. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak. Elektriske solmarkiser på stuevinduer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med lys skifer i stue. Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Det er ikke montert peis. Hvite 3- og 4-speils formpresede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Frittstående garderobeskap med speildører i entré. Frittstående garderobeskap med mørke laminerte fronter i soverom 1. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i soverom 2 (hovedsoverom).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel (søyle). Vannrør av forniklet kobber og skjult røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 - ombygget og delvis fornyet i 2020. Overskap med hvite glatte fronter og benkeskap med mørke laminerte fronter i imitert tre. Hvite laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgrepsskjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk (2022), samt benkebelysning og 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Kjøkkenvendtilator med sort skrånstilt glassfront og kullfilter. Siemens integrert oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt Samsung integrert induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv og varmekabler, flisledde vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, sort ettgrepsservantarmatur og speil. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett med overløp til gulv/sluk. Vannrør i forniklet kobber, avløpsrør i plast og plastsluk med klemring. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Vannrør av forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i pvc/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i toalettrom og på bad. Downlights i alle rom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. 230 V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringssskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

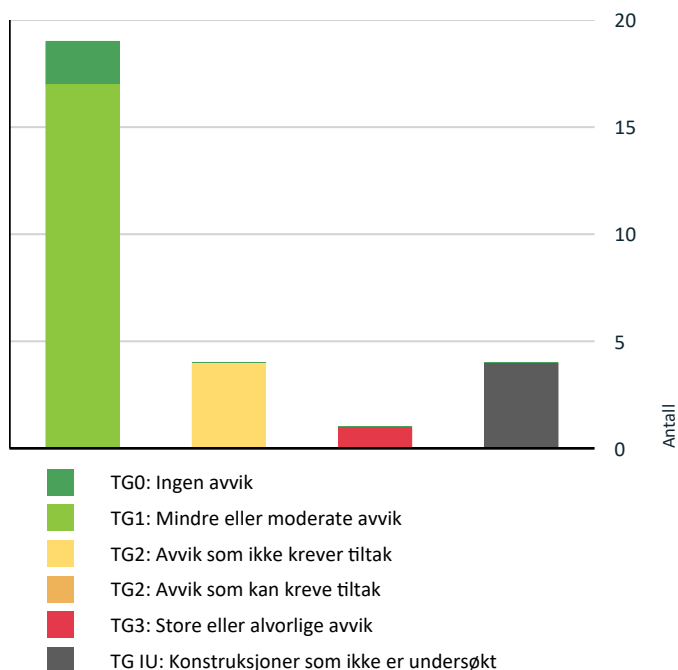
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 20.01.1961, samt byggetegning datert 23.08.1999 (nye balkonger). Opprinnelig 3-roms leilighet som er omgjort til 4-roms leilighet. Opprinnelig byggemeldt "køtt" er innlemmet i bad/wc (badet er utvidet). Opprinnelig "kjøkken" er i dag et lite soverom og kjøkken. Det bemerkes at det minste soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,8 m².

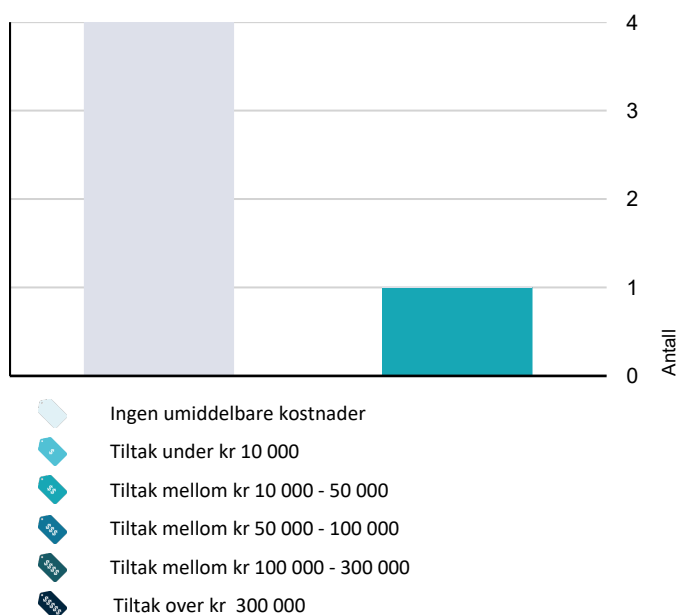
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

📍 TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Dører - Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Ståltrekkverk med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden opp til innglassing ble målt til ca. 1,09 m. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

Årstall: 1999

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 10 Andre utvendige forhold

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtakk kledd med beslag. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas oppført iht. datidens byggregler og forskriftskrav.

Blokken hadde opprinnelig teglsteins fasade som i senere tid er utvendig isolert med isopor, pusset og malt (ca 1988). Borettslaget pusset opp fasader i 2022. Vedlikehold i borettslaget i senere tid: 2022: Fasader ble pusset opp. 2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør. 2018: Etablering av ladestasjoner for oppladbare kjøretøy. 2018: Oppussing av samtlige inngangspartier og garasjer. 2017: Rehabilitering av alle tak og baldakiner i borettslaget. 2015-2016: Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt. 2012: Spyling og kontroll av soilrør for bad. 2011-2012: Oppussing av oppgangsdører. 2010-2010: Utvendig maling av vinduer og karmen. 2009-2010 Etablering av nytt avfallsdeponi. 2007: Oppussing av vaskeriene. Rehabilitering av sikringskap for leiligheter og vaskerier. 2006: Maling/impregnering av tak over oppgangsdører. 2005: Vask av blokker og pussreparasjoner. Utskiftning av postkasser. Omlegging av tak over oppgangsdører og beslag på takfremspring. 2004: Ferdiggjøring tak på Otto Sogns vei 11-17. Omlagt garasjetak, montering av vannrenner og nedløpsrør. 2002: Balkongutbygging. Start av prosess med utskifting av vaskemaskiner. 2001: Utskiftning av elektriske hovedtavler. Oppussing av oppgangene. Utvendig maling av vinduer og karmen. Asfaltering. 2000: Nytt låssystem. Omlagt tak på Otto Sogns vei 11-17.

TG 1 Andre utvendige forhold - Solmarkiser

Elektriske solmarkiser på stuevinduer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med lys skifer i stue.

Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset i perioden 2015-2020. Fremstår godt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

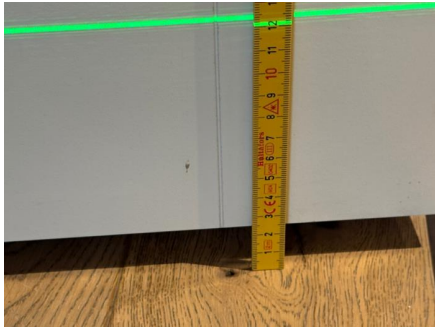
Tilstandsrapport

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 27 mm i stuen og ca. 35 mm i hovedsoverom. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

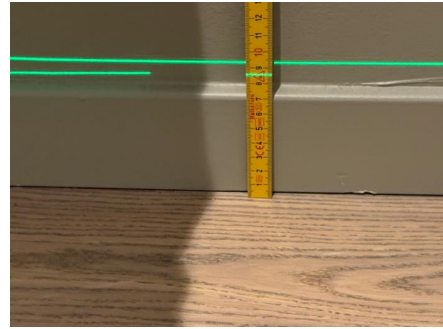
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulv i hovedsoverom har en høydeforskjell på ca. 35 mm (målt ca. 120 mm fra gulv)



Gulv i hovedsoverom har en høydeforskjell på ca. 35 mm (målt ca. 85 mm fra gulv)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipen ligger mellom bad og stue. Det er ikke montert peis. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3- og 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Innerdører ble skiftet i 2015-2020.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Frittstående garderobeskap med speildører i entré. Frittstående garderobeskap med mørke laminerte fronter i soverom 1. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i soverom 2 (hovedsoverom).

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Våtromsarbeid utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS, Trygg Elektro). Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

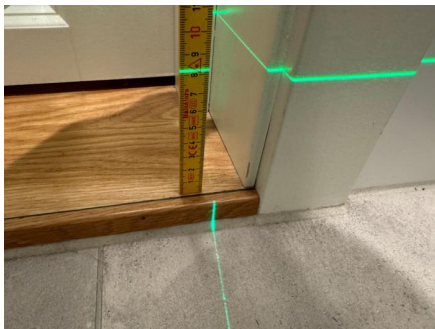
4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 68 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 43 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 23 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist ved servant. Nedfliset dusjsone. Normal slitasjegrad. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Fallforhold ca. 82 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 105 mm topp slukrist ved servant



Fallforhold ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrist i dusjsone

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring ved servant. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk, samt synlig oppbrett membran ved terskel. Det antas påført smøremembran bak flissjikt på veggene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Synlig membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring og synlig membran

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel (spøyle). Vannrør av forniklet kobber og skjult røranlegg i plast (rør-i-rør). Avløpsrør i plast. Vannfordelerskap lokalisert i toalettrom.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE > BAD

TG 10 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking ble det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Badet ble totalrehabilitert i 2021 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 - ombygget og delvis fornyet i 2020. Overskap med hvite glatte fronter og benkeskap med mørke laminerte fronter i imitert tre. Hvite laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgrepsskjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk (2022), samt benkebelysning og 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Kjøkkenventilator med sort skråstilt glassfront og kullfilter. Siemens integrert oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt Samsung integrert induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler). Merknad: Varmtvannsbereider plassert i hjørneskap er ikke i bruk.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2021 med flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, sort ettgrepsservantarmatur og speil. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett med overløp til gulv/sluk. Vannrør i forniklet kobber, avløpsrør i plast og plastsluk med klemring. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021 (utført av Sans Bygg AS).

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Det ble skiftet røranlegg til kjøkken og bad/wc ifm. våtomsrehabilitering i 2021 (utført av Trygg VVS AS). Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Vannfordelerskap rør-i-rør system, waterguard og stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstreck i pvc/plast. Det ble skiftet røranlegg til kjøkken og bad/wc ifm. våtomsrehabilitering i 2021 (utført av Trygg VVS AS). Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereeder i kjeller. Varmtvann er inkludert i felleskostnader. Felles varmeanlegg, felles varmtvannsbereeder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i toalettrom og på bad. Downlights i alle rom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Te 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2019. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2020 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698).

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja 2020: Ny kurs og elarbeid ifm. oppgradering av kjøkken, samsvarserklæring datert 15.01.2020. 2020: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698). 2021: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro, samsvarserklæring foreligger).

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

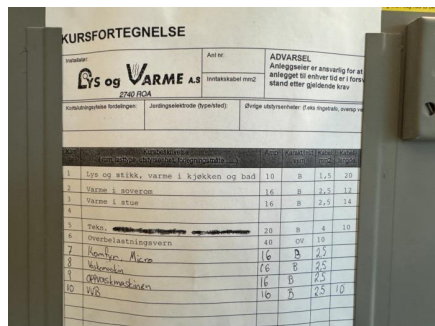
Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2020 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698).

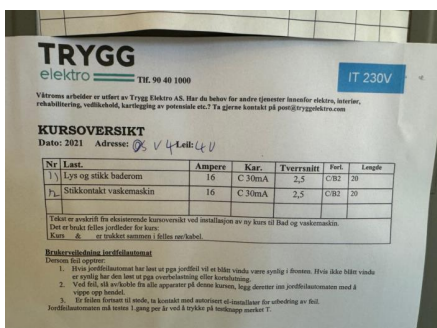
Tilstandsrapport



Sikringskapp



Kursoversikt



Kursoversikt

TEG 0 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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

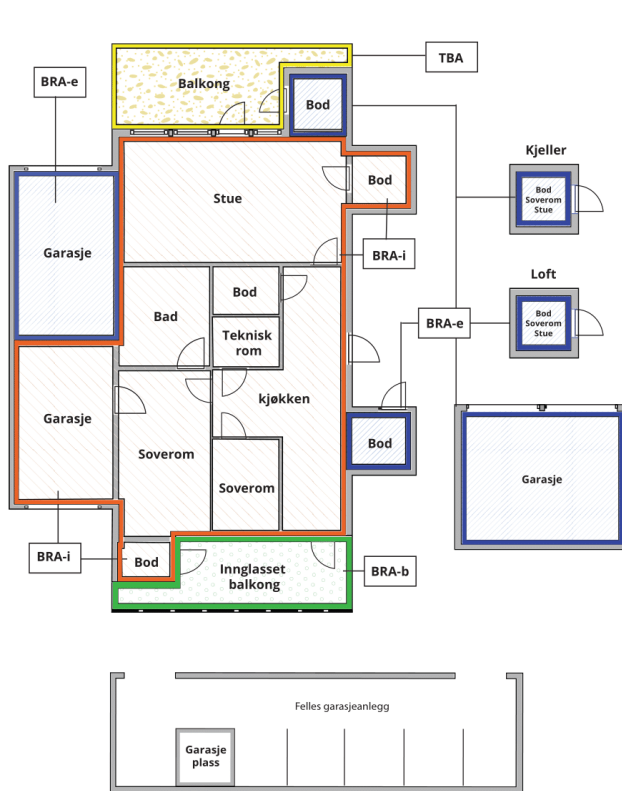
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	73		6	79	
Kjeller		5		5	
SUM	73	5	6		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Toalettrom , Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

4. Etasje: Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m² (BRA-b). For innglasset balkong medregnes yttervegg mellom bolig og balkong, utgjør totalt ca. 6 m². Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,46 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 20.01.1961, samt byggetegning datert 23.08.1999 (nye balkonger). Opprinnelig 3-roms leilighet som er omgjort til 4-roms leilighet. Opprinnelig byggemeldt "kott" er innlemmet i bad/wc (badet er utvidet). Opprinnelig "kjøkken" er i dag et lite soverom og kjøkken. Det bemerkes at det minste soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,8 m².

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: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	73	6

Kommentar

Andelsleilighet 4.Etasje: S-rom = Innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	336		0	11185.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Otto Sogns vei 4

Hjemmelshaver

Rognerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
409/Rognerud Borettslag	950390158	409	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Mona Bjørklund Jørgensen og Odd Jørgensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
140	100	9 300	29 940 31.12.2023	786 000 01.08.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 4.etg i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Manglerud/Rognerud i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 16.737 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt sittegrupper og lekearealer. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 7.951,- pr. md. (inkl.bla a-konto, varmtvann, nedbetaling av andel fellesgjeld, kabel-tv, balkongtillegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m² (merket nr. 409). Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Parkering: Det er mulig å leie biloppstillingsplass og garasje plass i borettslaget, disse tildeles etter ventelister. Det er etablert egne plasser for lading av elbil. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i det vesentligste av boligblokker samt noe småhusbebyggelse. Rognerud Borettslag består av 177 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6648030			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	22.08.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	22.08.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	22.08.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.08.2024	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren 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 for 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 slitasjegrade: 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/WY6808>

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