

Tilstandsrapport

📍 Øvre Prinsdals vei 24F , 1266 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 101

Andelsnummer 152

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2357

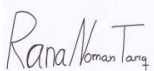
Eiendomsverdi ref nr: QF5429

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Kjøkken: Malt vegger, pusset og oljet benkeplate.
- Stue: Malt vegger og radiator.
- Gang oppe: Malt vegger, utgangsdør og radiator.
- Gang nede: Malt vegger.
- Ute: Beiset platting, malt toppbord på balkonggjerde, malt utgangsdør. Satt opp gjerde mot nabo.

2025:

- Ute: Rettet opp heller ved blomsterbed, anlagt større bed mot postkassestativ. Bygget blomsterkasse på platting. Lagt ny murpuss for å utbedre mur mot vei.

2024:

- Ute: Anlagt plass for trampoline om sommeren og bålpanne om vinteren.
- Alkove Tapetsert og malt vegger og tak.
- Kjøkken: Ny oppvaskmaskin.

2023:

- Ute: Anlagt platting nede og bygget blomsterkasse på framsiden.
- Loft: Bygget benk for lettere oppbevaring.
- Bod ute: Satt opp hyller.

2022:

- Bad: Nytt sluk og nytt toalett. Ny membran på gulv, varmekabler og fliser. Montert nytt speilskap, brukt benkeplate og brukt vask. Ny lysarmatur. Satt opp dusjvegg. Vegger og tak malt med våtromsmaling.
- Stue, soverom, kjøkken: Vegger og tak malt.
- Bod nede: Malt vegger og tak.
- Gang oppe: Malt tak og satt inn skyvedørsskap.

2021:

- Ute: Drenering utbedret av borettslaget. Gravd ned 3,5 meter og lagt pukk langs grunnmur. Nye heller og ny hekk.
- Loft: Anlagt gulv.
- Soverom: Nytt gulv.

2015:

- Nytt sikringsskap og nye kurser til kjøkken montert av Ampere Installasjon og Service AS.

2014

- Radonmåling viste forhøyede verdier. Radonavtrekksvifte montert. Måling i 2015 viste verdier på 5–20 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Borettslaget har ansvar for radonanlegget.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG [Gå til side](#)

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken, orientert mot vest. Vestvendt terrasse på ca. 17 kvm med adkomst fra soverom og hage. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Eiendommen ligger på et høydedrag og har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte flater, gressplen, beplantning og trær. Forstøtnings- og støttemur av betong og murblokker.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og finerplater. Takflatene består av malte takflater. Malt tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer. Malte profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Rugdeberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 689 042. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Rugdeberget 1-90. Øvre Prinsdals vei 24 A-N. Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Tomten er på 38691,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 186-101. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

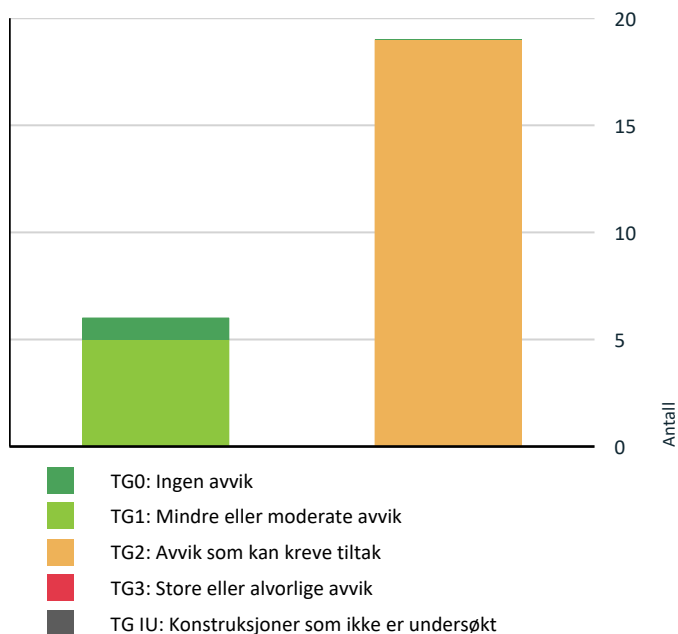
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er skilleveggen mellom opprinnelig bod og entré fjernet for å etablere en større entré. I underetasjen er boden tatt i bruk som alkove. Veggene mellom soverommene er flyttet, og det er etablert en ny bod. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.

Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen da objektet er en del av et borettslag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig for undertegnede å konkludere med årstall for tekkingen og undertaket. Værslitt taktekking. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer. 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. Generelt vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Værslitte renner, beslag og nedløp. Vindskiene viser tydelige sprekker og med svertesopp, og det kan ikke utelukkes at deler av treverket er påvirket av råteskader. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra balkong noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Værslitt grunnmur med enkelte riss- og sprekkdannelser. Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende trekledning skiftes ut, og grunnmur pusses. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når disse tiltakene bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og skadeomfang. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Loft med fukt skjolder, misfarging og svertesopp. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loftet hadde mye lagrede gjenstander på befaringsdagen og lav takhøyde, noe som medførte begrensninger for undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokale utbedringer anses som påregnelig. På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Loftet hadde mye lagrede gjenstander på befaringsdagen og lav takhøyde, noe som medførte begrensninger for undertegnede.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre.

Tilstandsrapport

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrasse- og balkongdør med isolerglass fra 2012, karm og ramme i tre. Ytterdør med isolerglass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte dører med malingsavflassing og sprekker. Beslaget under ytterdøren har avflassing og bruksslitasje. Balkongdørens karm har sår i overflaten. Mer enn halvparten av forventet levetid på ytterdøren er overskredet.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må ytterdøren skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling i slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikehold anses som påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue/kjøkken, orientert mot vest. Vestvendt terrasse på ca. 17 kvm med adkomst fra soverom og hage. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Eiendommen ligger på et høydedrag og har både skrånende og flatt terreng rundt bygningsmassen. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte flater, gressplen, beplantning og trær. Forstøtnings- og støttemur av betong og murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, trepanel, stolper og gjerder med værslitasje. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råte som ikke var synlig på befaringstidspunktet. Stolpen under balkongen står i direkte kontakt med terrassen. Forstøtnings- og støttemurer fremstår værslitte med avflassing, sprekker og skjevheter. Det ble enkelte steder registrert motfall på terreng inntil grunnmuren. Det ble registrert kast på enkelte av betonghellene. Boden fremstår som eldre, med treg dørs, synlig svertesopp og fuktskjolder. Eier opplyser at det ikke er gjennomført service på radonanlegget i boden. Anlegget har tidvis gitt noe kondensdrupp i vinterhalvåret, med påfølgende isdannelse i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Terrasse på ca. 17 kvm.



Balkong på ca. 14 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og finerplater. Takflatene består av malte takflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflatene har bruksslitasje og knirk. Det er registrert bom (hulrom under flisene) og sprekkdannelser på enkelte gulvfliser i entreen, samt enkelte løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

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.

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de optok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra alkove.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra alkove. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukket. Det er ikke avdekket merkbar misfarging eller merkbar fukt. Ved hulltaking i utforet vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltakingen er ikke utført av undertegnede, men av tidligere takstmann ved forrige salg. Plastfolien bak veggplaten er brutt i forbindelse med den tidligere hulltakingen, og det bør benyttes dampsperrtape (diffusjonstett tape) for å tette platen for å unngå eventuelle følgeskader. Det anbefales at området observeres jevnlig og tapes etter behov. Plastfolie eller andre plastbaserte materialer brukt mot vegger under terreng kan skape en tett konstruksjon som hindrer naturlig uttørking dersom fukt trenger inn i veggene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader. Løsningen avviker fra preaksepterte byggedetaljer for konstruksjoner under terreng og kan redusere både funksjonalitet og levetid. Ved fuktinntrengning kan vann bli stående i veggene over tid. Innhent dokumentasjon om mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales at alt organiske materialer og utforede yttervegger i underetasjen som reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen demonteres. Det er viktig med korrekt utført utvendig drenering/isolering og innvendig utføring for å unngå fuktproblemer med følgeskader. Det anbefales å innhente og følge pre-aksepterte løsninger eksempelvis fra SINTEF.

Tilstandsrapport



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe på trinnene mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med bruksslitasje og med knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte/glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato med synlig tegn til bruksslitasje. Treg skyvedør i det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Treg skyvedør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommets konstruksjon avviker fra dagens standard, og renovring må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette vil være nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plastkonstruksjon. Eier har på forespørsel opplyst at veggflatene er malt med våtromsmaling.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, badekar, klosett, servant med skuffer, utslagsvask nedfelt i benkeplate, speilskap med belysning og plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre badekar og utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke inne i badet under utslagsvask, uten å påvise unormale forhold. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot ytterveggene. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje, svelling og fuktskjolder. Slitte benkeplater med sprekker. Og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

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

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskifting av kjøkkenet påregnes over tid.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da radiatoren fungerer som den skal. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Varmekabler i bad.

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.

Dette er ukjent for selger.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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, jamfør 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

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?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringskap plassert i entre. Varmekabler i bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble registrert synlig knotteplast på bygningen.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45	3		48	14
Underetasje	45			45	17
SUM	90	3			31
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, bad, bod, alkove, soverom, soverom 2		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,4 meter. Utvendig bod ved boligens inngangsparti på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 4 kvm). Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,33 - 2,4 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I første etasje er skilleveggen mellom opprinnelig bod og entré fjernet for å etablere en større entré. I underetasjen er boden tatt i bruk som alkove. Veggene mellom soverommene er flyttet, og det er etablert en ny bod. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Tomas Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	101		0	38691.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Prinsdals vei 24F

Hjemmelshaver

Rugdeberget Borettslag. Orgnr: 954 689 042

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954689042		USBL	Gundersen Anna Kathrine, Gundersen Tomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

152

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Rugdeberget/Hauketo i et veletablert borettslag. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av rekkehus- og blokkbebyggelse. Kort vei til bussholdeplass, barnehage og skoler i alle trinn. Kort avstand til Hauketo senter og Hauketo stasjon som er et knutepunkt i forhold til offentlig kommunikasjon med både togstasjon og bussholdeplass. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handlesentre som Senter syd på Mortensrud, Sæter handelssenter, Holmlia og Lambertseter senter med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Noen minutters kjøring til golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder og strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør- / Østmarka og Grønliåsen ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Rugdeberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 689 042. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Rugdeberget 1-90. Øvre Prinsdals vei 24 A-N. Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Tomten er på 38691,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 186-101. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <http://www.rugdeberget.no> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Signert30.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

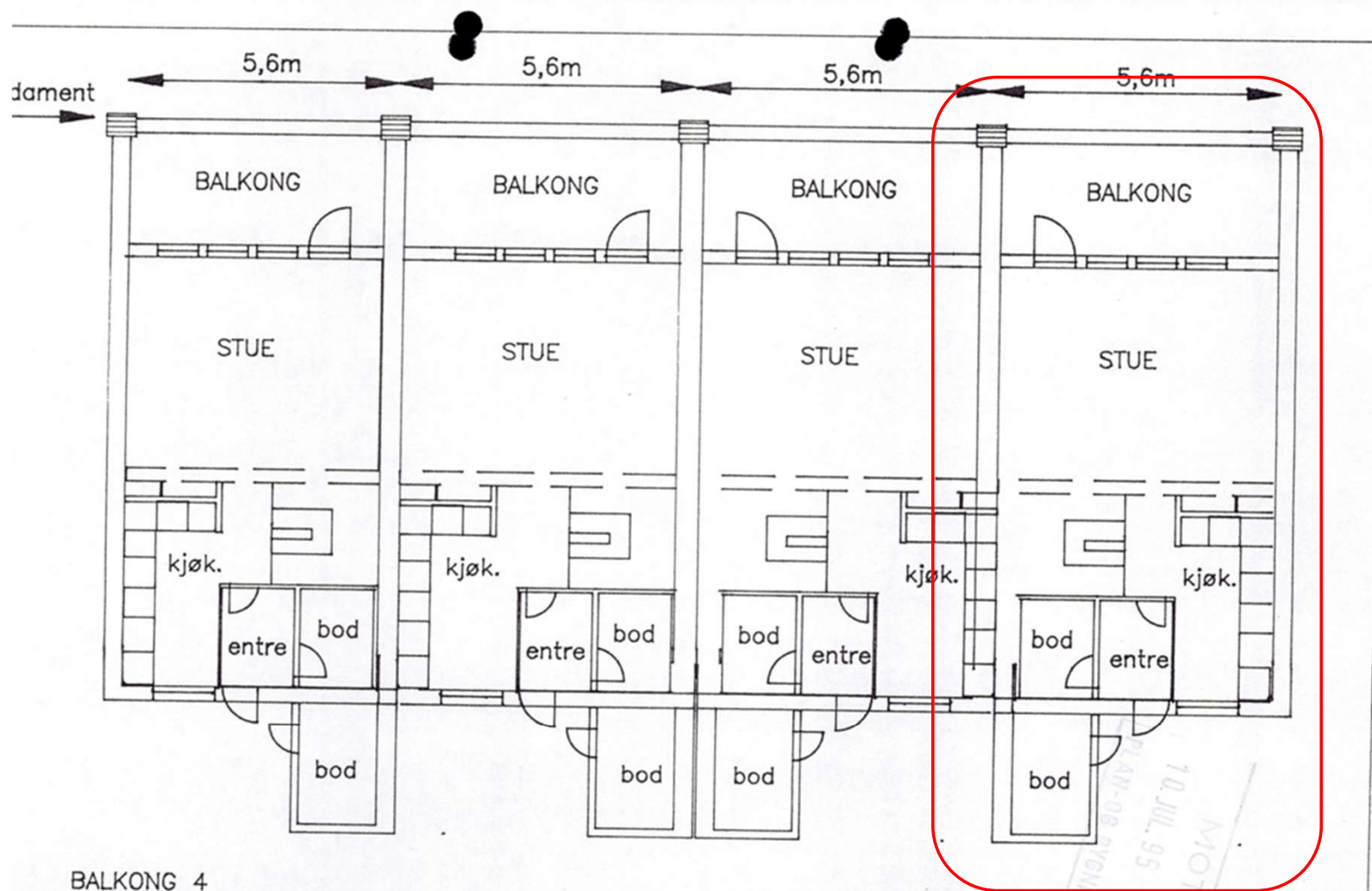
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



BALKONG 4
 gdeberget Rekkehus x-3
 tilbygg:balkong
 1:100
 DATO: 29-05-95