

Tilstandsrapport

📍 Ansgar Sørli's vei 1 C, 0576 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 154

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 89 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 1 C. Oppdrag 25075



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25075

Referansenummer: LY9201

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bruk av rom i kjeller stemmer ikke med innsendte tegninger.
Soverom i kjeller er beskrevet som disp. rom og bod.

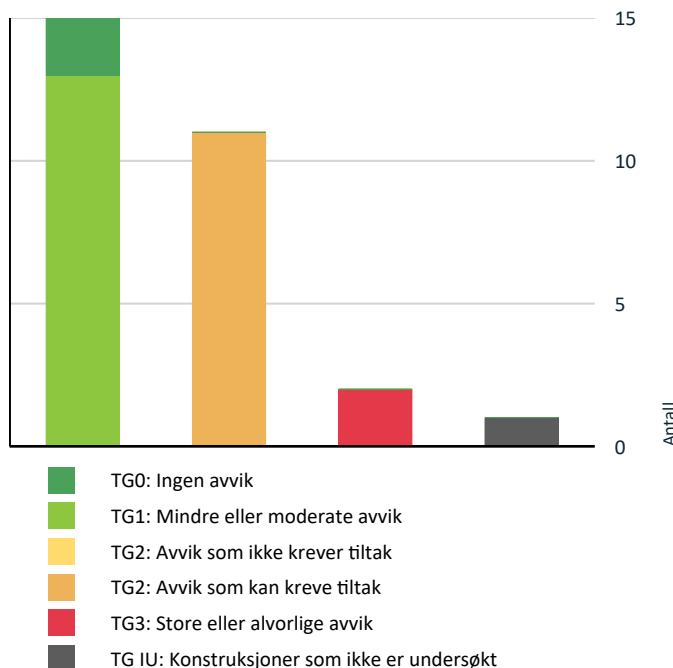
Det er etablert en større åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken.

Inngrep i en bærevegg er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak. Det er så langt jeg kjenner til ikke innsendt søknad for dette, til Plan- og Bygningsetaten.

Selger opplyser at prosessen har gått i gjennom borettslaget.

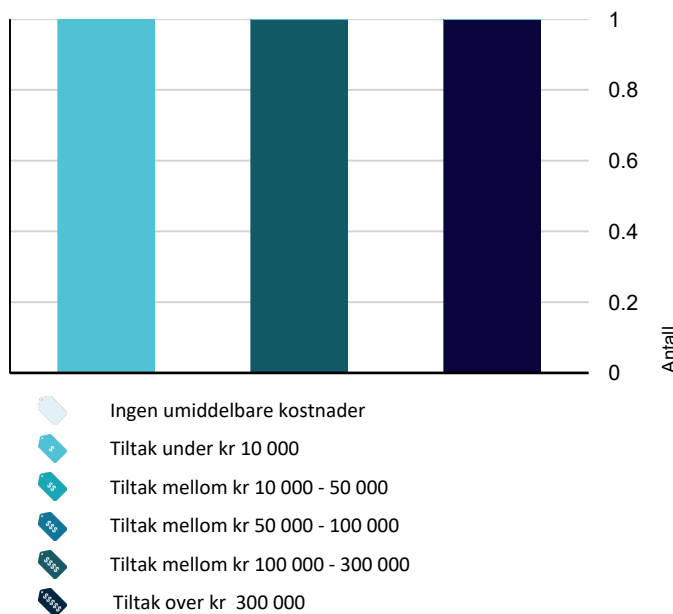
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør i kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > El-varme [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1921

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Kjeller ble utbygget, sannsynlig på 1990-tallet.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon teknet med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømper i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene

TG 2 Vinduer

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Kjeller. Vinduer i fra 1990-tallet med 2-lags isolerglass.

Vinduer i bad og teknisk rom er sannsynlig fra 1970-1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer og balkongdør er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Vinduer og balkongdør har begrenset levetid.

Vinduene og balkongdøren fungerer med dagens bruk, men det bemerkes at de ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer/dører.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brannklassifisert entredør, i malt utførelse.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Dør i kjeller

Dør fra teknisk rom, og til baktrapp.

Eldre dør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne døren er av eldre dato, og har brukslitasje. TG-2.

Konsekvens: Døren bør byttes.

Det bør da monteres en brannklassifisert dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til romslig markterrasse i tre, på ca. 31 kvm.

Utvendige trapper

Utvendig trapp til uteplass, i støpt utførelse.

Rekkverk skal vurderes opp mot dagens regelverk for rekkverk/fallsikring.

Det bemerkes at rekkverk på trapper ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens: Det er ikke behov for tiltak. Det er heller ikke krav om å oppgradere dette, men avviket skal bemerkes i rapporten.

Det skal ikke settes tilstandsgrad for dette forholdet.

INNENDIG

Veggoverflater

Malte flater. Malt murpuss. Malt glassfiberstrie.

Plater på del av entre.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Gulvoverflater

1. etg: Nyere furugulv.

Kjeller: Parkett og fliser.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater i kjeller har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Takoverflater

Tilstandsrapport

Malte flater, og malt panel.
Innfelte downlights i tak i stue/kjøkken, og i gang i kjeller.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på de stedene jeg gjorde målinger.
Gulv i 1. etg. er opprettet før det ble lagt furu-gulv.

Radon

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

Selger opplyser i egenerklæringen: Måling foretas jevnlig av borettslaget. Ingen utfordringer med radon ble funnet.
I 2024 ble det utført målinger.
Resultat: Husker ikke, men langt under farenivå.
Denne opplysningen blir lagt til grunn for vurderingen.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: I denne leiligheten er det ikke montert ildsted.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.
Trapp i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere på vegger i trappeløp til kjeller.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav må håndløpere monteres på begge sider av trappen.

Tilstandsrapport



Manglende håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Malte fur fyllingsdører.

Ingen vesentlige avvik registrert, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i ett soverom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad i kjeller.

Badet er oppusset/etablert i regi av en tidligere eier.

Det er ikke kjent når dette er gjort, og det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Malte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for veggens alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, men man må være klar over veggens alder.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Det ser ut til at det er lagt flis på flis på gulvet. Det er ukjent når dette ble gjort.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Det er en nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Det er i hovedsak fall mot sluk. Men deler av gulvet er flatt/har lite fall.
Vil lekkasjevann bli ledet til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til fliser ved dør er målt til: 30 mm.

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

Type gulvmembran: Det er en synlig membran-mansjett synlig nede i sluket. Men hvordan gulvmembran som er lagt, er ikke kjent.
Alder: Ukjent.

Type veggmembraner: Det er ikke kjent hvordan membran som er benyttet.
Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet ser ut til å være over 15 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det eksisterer ikke dokumentasjon på type og utførelse av membranarbeider.

Konklusjon: Membraner har begrenset levetid. Man må være klar over forholdet med ukjent membran, og dens alder.

Det skal gjøres kontroll av høyde fra overkant slukrist, og til membran ved dør.
I dette badet er det målt ca. 30 mm. til fliser ved dør.
Det er i midler tid ukjent hvordan gulv-membranen er avsluttet ved dørterskel.

Konsekvens av forholdet:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Deler av gulvet har noe mindre fall mot sluk, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, da evnt. lekkasjevann vil renne mot sluk.
Det kan da bli stående noe vann på deler av gulvet.

Det er ikke montert sluk-potte i sluket.
Deler av sluket er skadet.

Konsekvens: Sluket vil være noe vanskeligere å rense, enn hvis det er en sluk-potte som kan fjernes ved rensing.
Manglende sluk-potte kan også føre til lukt fra sluket. Det ble ikke registrert lukt på befaringsdagen, men manglende tetting med vann-lås, kan føre til lukt.

Tilstandsrapport



Skade på sluk. Manglende sluk-potte.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innbygget badekar, separat dusj med dusjdører i glass, veggmontert klosett, dobbel servant og servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget sisterner for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

Det er ukjent når dette klosettet ble montert.

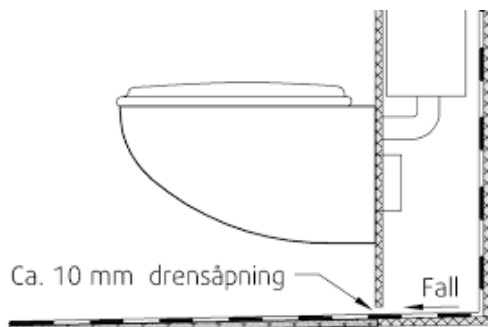
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, vil ikke bli oppdaget.

Dusjdørene er montert litt "skjevt", og lukker ikke helt.

Badekaret er innbygget, og fronten kunne ikke fjernes.

Konsekvens: Det er ikke mulig med kontroll/inspeksjon av forhold under badekaret.



Vanlig løsning ved montering av vegghengt klosett.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra skap.

På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2020.
Fronter: Svarte/glatte fronter.
Benkeplate: Finert benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/frys.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue:

Overflater: Panel på vegger og i tak.
Fliser på gulv.

Selger opplyser at badstuen fungerer fint.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, og den vurderes derfor til TG-1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Skjult rør-opplegg lagt inne i vegger.
Rør-opplegg for øvrig ser ut til å være med kobber-rør, av eldre dato.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i luke i vegg i det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rør-opplegg:

Det er etablert skjult rør-opplegg i badet, lagt inne i vegger.
Det er antatt at dette er et rør i rør opplegg.

Normalt blir rør i rør-opplegg ført til et fordelerskap,
Prinsippet er at evt. lekkasjer skal synliggjøres ved at lekkasjevann blir ledet til fordelerskapet, og derfor til rom med sluk.
Jeg kunne ikke finne et slikt fordelerskap i boligen.
Det er ikke kjent hvor gammelt anlegget er.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra rør-opplegget vil ikke bli oppdaget, og det kan da føre til bygningskade.

Det er synlige kobber-rør ved stoppekranen.
Rør-opplegg for øvrig i leiligheten.

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.
Rør-opplegget ser ut til å være noe eldre.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Generelt om rør-opplegget:

Ukjent løsning/utførelse på rør-opplegg.
Stedvis virker rør-opplegget å være ufagmessig utført.
Rør-opplegget er uoversiktlig, og vanskelig å vurdere.

Nærmere kontroll/utbedring av rør-opplegg bør utføres.



Eldre/ukjent rør-opplegg.



Eldre/ukjent rør-opplegg.

Avløpsrør

Avløps-rør er ikke visuelt synlig.
Gulvet i kjeller er tidligere senket, så da ble det lagt nye avløps-rør.
Dette er i midler tid ikke kjent, så forholdet vurderes til TGIU.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. (Dette er beskrevet under punkt for ventilasjon i kjøkken.)

Er det avtrekksventil fra bad: Det er en ventil i yttervegg.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Borettslaget har egen veiledning vedr. ventilasjon i leilighetene. Denne finnes på borettslagets hjemmeside.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Bad skal i denne type boliger, ha permanent avtrekk. Normalt via luftepipe ført opp over yttertak.

I dette badet er det satt inn en ventil i yttervegg.

Med dagens løsning er det ikke permanent avtrekk fra badet. Det er kun avtrekk når ventilen er i drift.

Kjøkken:

Det er ikke montert noen avtrekk over kokesonen.

Det er heller ikke avtrekk fra kjøkkenet. Det er en del av pipen som er til lufting.

Det skal være en ventil til denne luftepipen, som holdes åpen for konstant avtrekk.

Manglende avtrekk skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Det anbefales å montere en omluft/kullfilterventilator over kokesonen.

Det anbefales også å åpne ventil i luftepipen. Denne er i midler tid blendet bak overskap, så dette vil da påvirke plassering av skapinnredning.

Avtrekk fra bad i kjeller bør utbedres.

Ventilasjon generelt:

Det er svært begrenset med utlufting fra leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring/oppgradering av ventilasjonsløsningen i leiligheten bør utføres.

Det er vanskelig å gi et eksakt prisestimat, da endelig løsning ikke er kjent.

For å få et mer presist overslag, må det innhentes pristilbud fra utførende firmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Teknisk rom

Rom i kjeller som teknisk rom.

Det er har opplegg for vaskemaskin.

Det er en kran for en tidligere montert skyllekum.

Malt glassfiberstrie på vegger.

Eldre fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet vurderes totalt sett til TG-2 for alder.

Det er ikke sluk i rommet. Det er montert vaskemaskin i rommet, og det anbefales derfor å montere en automatisk vannstopper.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Ukjent.

Plassering: I skap/kott i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen ser ut til å være over 15 år.

Konsekvens: Berederen bør kontrolleres, og evt. vurderes byttet.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.
Etter dagens krav skal det være en fast el-tilkobling.

Det anbefales at det ettermonteres en automatisk vannstopper ved berederen.

TG 2 El-varme

Elektrisk gulvvarme i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i kott i kjeller.

Sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent Det er ikke gjort el-arbeider i selgers eiertid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring for el-arbeider.

Boligen var uoversiktlig på befaringsdagen, så det var ikke mulig å få full oversikt over el-anlegget.

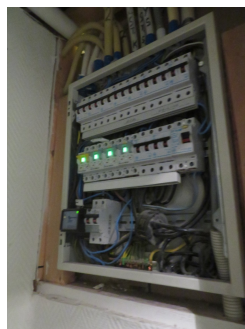
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

MERK: På befaringsdagen var front på sikringskapet ikke festet, og det var åpninger i sikringskapet som ikke var tettet.

Selger opplyser at dette skal utbedres før salg, og rapporten baserer seg på disse opplysningene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning i sikringskap som ikke er branntettet. Dette skal i følge selger Sikringskap. Manglende front/dør som skal monteres før salg. utbedres før salg.

TG 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 forenklete 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

ROM UNDER TERENG: Kontroll i tilleggende konstruksjoner:
Det blir gjort hulltaking i yttervegg i hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.
TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt i tilgjengelige deler av grunnmur med bruk av elektromagnetisk fuktindikator:
Det ble registrert forhøyede fuktverdier på åpen grunnmur i gang til baktrapp.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.
De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende.
Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.
Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Avvik 3:

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i hovedsoverom.
I veggen er ble det registrert at det er benyttet plastfolie/dampsperre.
Dette er ikke en anbefales løsning, og det skal ikke være denne type folie i en isolert kjellervegg.
Det ble også registrert en blanding av vanlig mineral-ull og en foam-isolasjon. Dett er en ukjent løsning som jeg ikke har sett tidligere.

Det ble registrert fukt inne i isolasjonen i utforingen.

Registrert fukt skal vurderes til TG-3. Dette tyder på manglende drenering/fuktsikring, og evt. kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis det registreres fukt i utforede kjellervegger og grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.
Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort fuktsikringstiltak.

Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjeller fra denne tiden, uten utvendig fuktsikring.
Dette vil ikke stoppe fukttilgang. Men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.
Kostnadsestimat for TG-3 er satt for kontroll/utbedring av de utforede kjellerveggene.
For å få et eksakt prisestimat, må man innhente pristilbud.

Kostnadsestimatet omfatter IKKE utvendige fuktsikrings/drenerings-arbeider.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.
Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.
Det er derfor umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.
Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent

Kostnadsestimat: Over 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

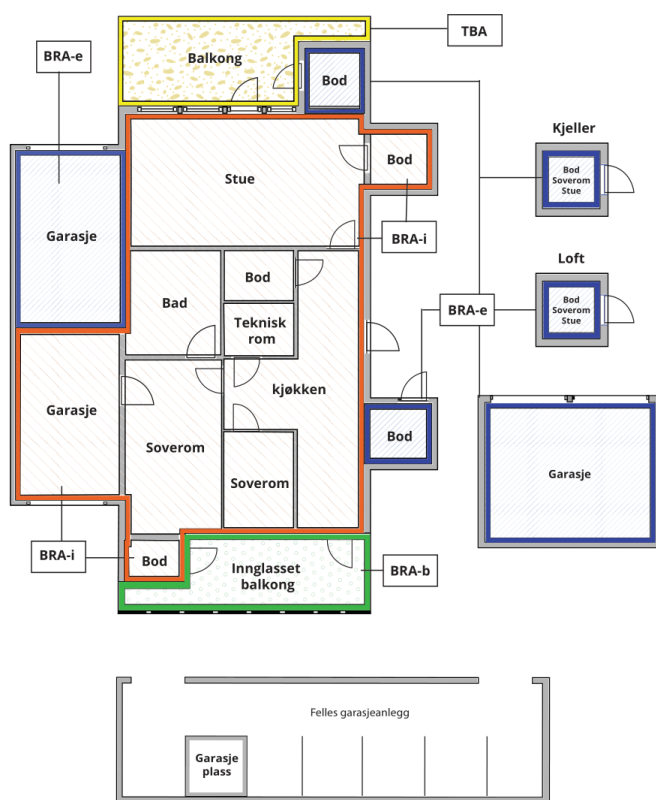
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	46			46	31
Kjeller	43			43	
Utebod		3		3	
SUM	89	3			31
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, Kjøkken, Stue, Bod		
Kjeller	Bad, Badstue, Gang, Teknisk rom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Utebod		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 247 m.
Takhøyde i kjeller er målt til ca. 230 cm.

Utebod på ca. 2,5 kvm. BRA-e

Kjeller er innredet i regi av en tidligere eier. Når dette er gjort er ikke kjent, men sannsynlig ble dette utført på 1990-tallet. Innredningen/ombyggingen ble byggemeldt i ettertid. Dette ble gjort i 2001. Det er gitt ferdigattest for tiltaket. Tidligere var adressen for bygget Hovinveien 12, og byggesaken ligger på denne adressen..

På innsendte tegninger fra byggesøknaden, er dagens soverom, byggemeldt som bod og 2 stk. disp. rom. Det er ikke beskrevet at disse rommene er godkjent som soverom/rom for varig opphold.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten. Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene. Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold.

To av dagens soverom har ikke tilstrekkelig dagslys/vindusflate for å tilfredsstille lyskrav for et oppholdsrom.

Fra kjeller er det rømningsmulighet via intern-trapp, og vi baktrapp. Det er i byggesøknaden beskrevet at ett av vinduene er en rømningsvei. Vinduene i hovedsoverommet er marginalt for små for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Krav til rømnings-vinduer er at summen av høyde og bredde på vinduet i åpen stilling skal være min 150 cm. Disse vinduene er ca. 139 cm. I tillegg er utvendig lys-grav/terrasse utført på en måte som gjør denne åpningen enda noe mindre.

De fleste vil i praksis kunne komme ut av vinduene, men jeg må i rapporten forholde meg til forskriftskrav. Med dagens løsning er det ikke fullt ut tilfredsstillende rømningsmulighet fra kjeller.

Det er ikke søkt om bruksendring fra disp. rom og bod, til dagens soverom. Det er ikke gjort vurderinger om hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. søknad om bruk av rommene som soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bruk av rom i kjeller stemmer ikke med innsendte tegninger. Soverom i kjeller er beskrevet som disp. rom og bod.

Det er etablert en større åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken. Inngrep i en bærevegg er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak. Det er så langt jeg kjenner til ikke innsendt søknad for dette, til Plan- og Bygningsetaten. Selger opplyser at prosessen har gått i gjennom borettslaget.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Dør fra teknisk rom i kjeller, er ikke brannklassifisert.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vindu i kjeller er for lite for å tilfredsstille krav til rømningsvei. To av soverommene har ikke tilfredsstillende dagslys.

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	84	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Christian Walther De Lange	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ansgar Sørli's vei 1 C

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
154/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	154	OBF	De Lange Christian Walther

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

154

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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 fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om