

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sloreåsen 8, 1257 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 194, bnr. 777

 Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1629

Referansenummer: HE9977

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

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

Andelsleilighet i 2.etg av terrasseblokk på Sloreåsen med flott utsikt til fjorden. Jevnlig vedlikeholdte overflater, nytt kjøkken og bad fra 2011, ne vannledninger internt og elektrisk anlegg fra 2011. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, flate tekkede tak. Fasader med steinplater og trekledning. Felles garasjeanlegg under boligblokkene..

Trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.
Fastkarmvindu i stua.

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, døren har malt innside, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifisering.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Stort vindusfelt med tolags glass. Aluminium på utsiden.

Balkong i betong med epoxymaling på gulvet, areal 12 m2 og vestvendt med flott utsikt, renne i front med avløp på siden. Det er stor blomsterkasse som rekkverk, b = 0,8 m og h = 0,64 m. 1 stk bod på balkongen, vegger av liggende trekledning og delvis overdekket av takutstikk. Markise med sveiv, lys på vegg. Malt gulv og vegger /himling i regi av borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett type Kåhrs 2 stavsparkett i de fleste rom med parkett.

Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,40 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.
Gulv med fliser i entré og gangen.

Parkett på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet, måling viser høydeforskjell fra hjørnet ved bod på balkong til hjørnet med vaskerom/bad på 30 mm, i gangen er det målt 15 mm.

Pressede fyllingsdører med tre speil. Åpning fra entré til gangen og fra gang inn i kjøkkenet.

Plissegardiner i stuen montert i 2023 av markisemannen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppusset i 2011 av tidligere eier. Badet er oppusset av faglærte, firma Østfold Rør AS i henhold til tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke.
Det ble samtidig laget rør i rør system med plastrør for vann i skap på vegg over toalettet.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med diagonallagte 30x30 fliser, med varmekabel og det er målt ca 44 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp

av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Plastsluk fra byggeåret i kanten under badekaret, ingen synlig membran i sluket. Avløpsrør fra badekaret og dusjkabinettet renner rett i sluket. Membraner er utført av Østfold Rør AS i flge opplysninger fra eier.

Badet har en bred servant med 2 stk ettreps kraner og med skuffer under, speil med lys over servanten. Veggengt toalett med skjult sisterner, badekar med frontpanel, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Boret i vegg mot badet, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort Noremakjøkken med profilerte hvite fronter, glass i enkelte av overskapene. Heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjøll/frys. Stikkontakt og lys under overskap, fliser mellom benk og overskap.

Induksjonstopp er i følge eier ny fra 2017.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kullfilter ventilator fra Røroshetta, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet med ballofix.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom.

Rens av ventilasjonsanlegg for alle boenheter i borrettslaget i august 2025. Arbeid utført av Aktiv ventilasjon. Arbeidet inkluderte rens av avtrekkskanaler og ventilene til disse.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer. Konvektorer og tilførselsrør av nyere dato.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon er ny og plassert ved inngangsdør. Oppvarming vannbåren varme. Varmekabel på badet.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

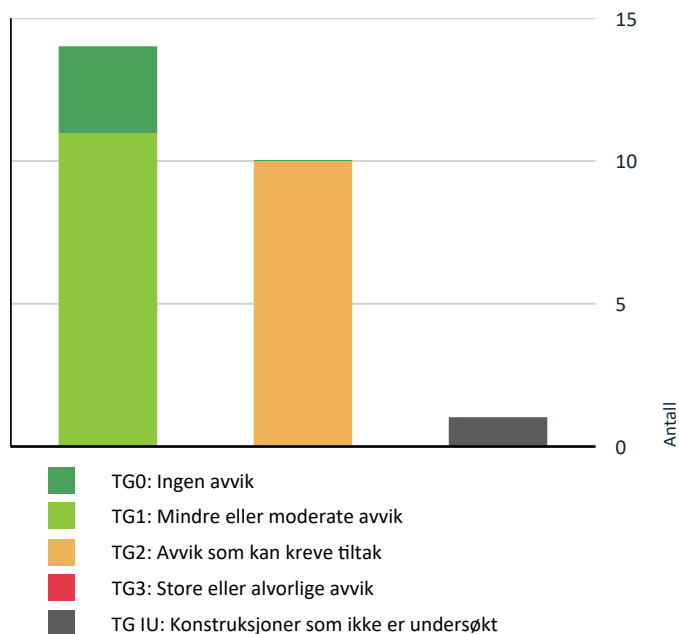
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Bad, vaskerom og wc er slått sammen fra opprinnelig tegning.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning mellom underside av blomsterkasse og betongdekket er større enn 10 cm.

! Innvendig > Flislagt gulv i entrè og gang

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normal bruksslitasje, bom i fliser og enkelte fuger løsner i gangen

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke uvanlig at dekkene henger i leiligheter av denne typen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon er ny og plassert ved inngangsdør. Oppvarming vannbåren varme. Varmekabel på badet.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

På monteringsstidspunktet var det ikke krav til lekkasjedeteksjon.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Siden på skapet under servant er svellet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1980

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Rehabilitering av varmerør og installasjon av målere for varme og varmtvann i november 2024.
2025	Modernisering	Felles oppgang malt i 2025.
2023	Modernisering	Fasade av blokkene ble malt i 2023.
2023	Modernisering	Betongrehabilitering av terrasser i 2023. Utført av Consolvo.
2021	Modernisering	Montering av ladestasjon på p-plass 155 tilhørende leiligheten. Arbeidet utført av Bravida 13 desember 2021.
2020	Modernisering	Byttet vinduer og terrassedør i regi av borettslaget
2021	Modernisering	Overflateoppussing. Malt alle vegger i stue, soverom, hall og kjøkken + tak på kjøkken, slipt parkett i stue, kjøkken og hovedsoverom, slipt benkeplate i eik på kjøkken.
2023	Modernisering	Plissegardiner i stuen montert i 2023 av markisemannen.
2025	Modernisering	Rens av ventilasjonsanlegg for alle boenheter i borettslaget i august 2025. Arbeid utført av Aktiv ventilasjon. Arbeidet inkluderte rens av avtrekkskanaler og ventilene til disse.

UTVENDIG

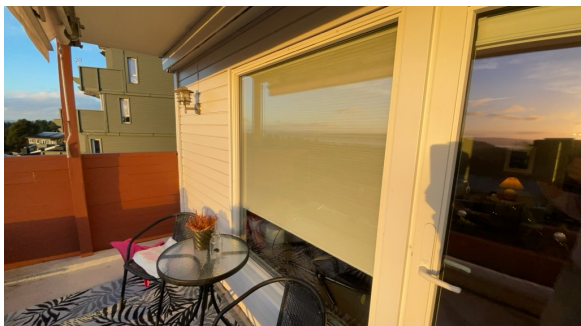
TG 1 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden. Fastkarmvindu i stua.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



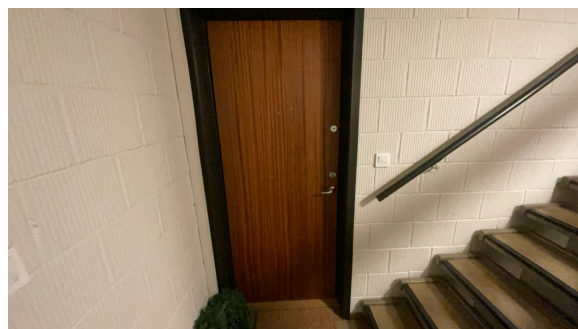
Vinduer

TG 1 Dører

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, døren har malt innside, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Stort vindusfelt med tolags glass. Aluminium på utsiden.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med epoxymaling på gulvet, areal 12 m² og vestvendt med flott utsikt, renne i front med avløp på siden. Det er stor blomsterkasse som rekkverk, b = 0,8

m og h = 0,64 m. 1 stk bod på balkongen, vegger av liggende trekledning og delvis overdekket av takutstikk. Markise med sveiv, lys på vegg. Malt gulv og vegger /himling i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

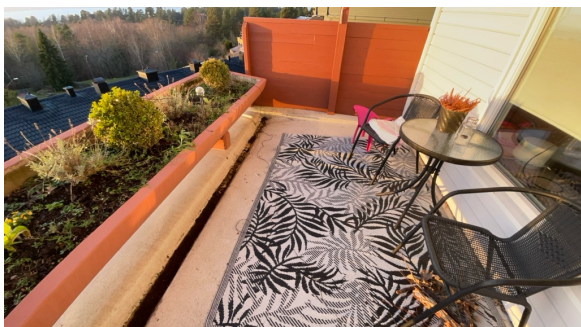
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning mellom underside av blomsterkasse og betongdekket er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpningen mellom underside av blomsterkasse og betongdekket bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



balkong



balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett type Kåhrs 2 stavsparkett i de fleste rom med parkett.

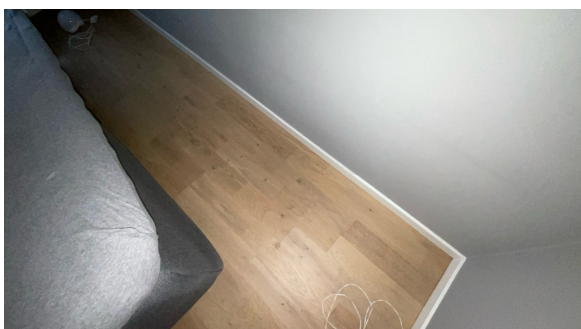
Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,40 m.

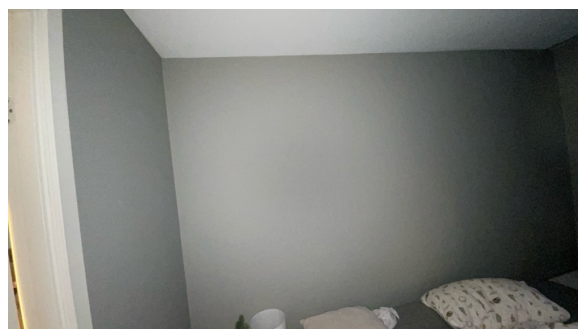
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



overflater



overflater

TG 2 Flislagt gulv i entrè og gang

Gulv med fliser

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

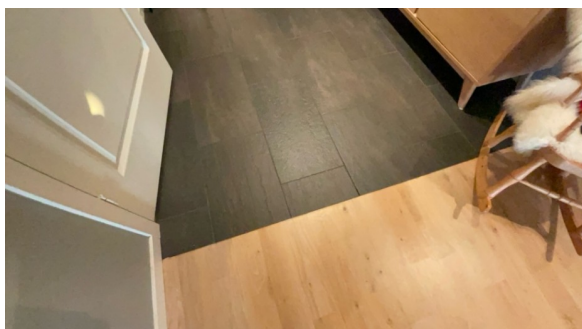
Normal bruksslitasje, bom i fliser og enkelte fuger løsner i gangen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på flisene i gangen og utbedre løse fuger for å forhindre ytterligere skade eller at fliser løsner. Vedlikehold av overflater bør vurderes ved oppussing for å sikre god funksjon og estetikk.



flisgulv i gangen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet, måling viser høydeforskjell fra hjørnet ved bod på balkong til hjørnet med vaskerom/bad på 30 mm, i gangen er det målt 15 mm.

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.

Det er ikke uvanlig at dekkene henger i leiligheter av denne typen.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulv eller ved fremtidig renovering, da store høydeforskjeller kan påvirke møblering og levetid på gulvbelegg.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje på gulv.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil. Åpning fra entrè til gangen og fra gang inn i kjøkkenet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



innerdør

TG 1 Andre innvendige forhold

Plissegardiner i stuen montert i 2023 av markisemannen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2011 av tidligere eier. Badet er oppusset av faglærte, firma Østfold Rør AS i henhold til tidligere eier. Dokumentasjon foreligger ikke. Det ble samtidig laget rør i rør system med plastrør for vann i skap på vegg over toalettet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

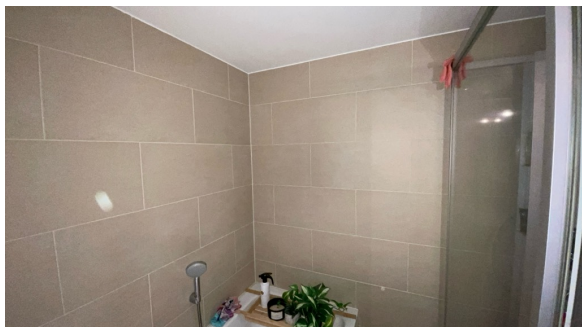
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



vegger og himling



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

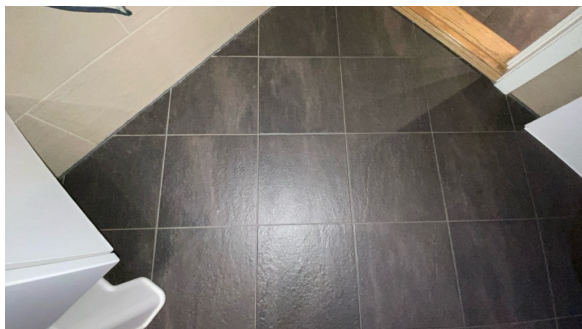
TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med diagonallagte 30x30 fliser, med varmekabel og det er målt ca 44 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret i kanten under badekaret, ingen synlig membran i sluket. Avløpsrør fra badekaret og dusjkabinettet renner rett i sluket. Membraner er utført av Østfold Rør AS i flge opplysninger fra eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en bred servant med 2 stk ettgreps kraner og med skuffer under, speil med lys over servanten. Vegghengt toalett med skjult systerne, badekar med frontpanel, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Siden på skapet under servant er svellet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet skapside under servanten for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen. Skader som ikke utbedres kan føre til økt risiko for muggdannelse og redusert levetid på innredningen.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.



Ventilasjon



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

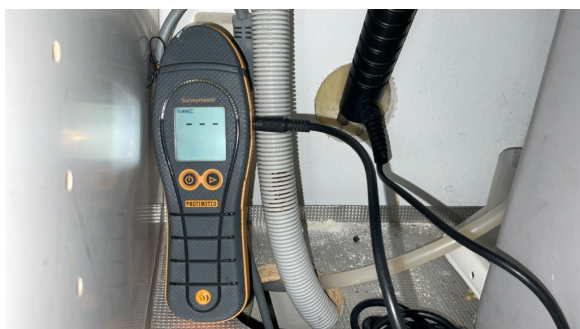
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg mot badet, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stort Noremakjøkken med profilerte hvite fronter, glass i enkelte av overskapene. Heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt og lys under overskap, fliser mellom benk og overskap.

Induksjonstopp er i følge eier ny fra 2017.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

På monteringsstidspunktet var det ikke krav til lekkasjedeteksjon.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brann sikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator fra Røroshetta, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet med ballofix.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Det er borettslagets vedlikeholdsansvar med feles soilrør i bygget.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom.

Rens av ventilasjonsanlegg for alle boenheter i borettslaget i august 2025. Arbeid utført av Aktiv ventilasjon. Arbeidet inkluderte rens av avtrekkskanaler og ventilene til disse.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Konvektorer og tilførselsrør av nyere dato.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



vannbårent varmeanlegg

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.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon er ny og plassert ved inngangsdør. Oppvarming vannbåren varme. Varmekabel på badet.

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.

Tilstandsrapport

1980 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er opplyst fra eier at hele det elektriske anlegget i hele leiligheten, kjøkken, bad og sikringsskap ble byttet ut. samt alt av røropplegg. Arbeidene ble utført av Elektrikertjenesten AS.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

For tidligere elektriske installasjoner så forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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, 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, jmfør 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?

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg.

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

Tilstandsrapport



røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

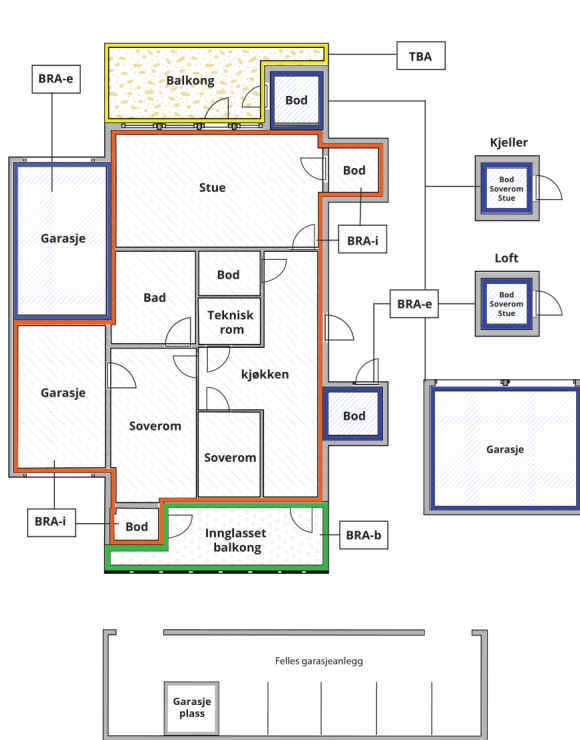
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	105	2		107	12
SUM	105	2			12
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, garderobe 1, gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad, garderobe 2	Bod eksternt	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er 12 m²

Bod eksternt på balkong er 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Bad, vaskerom og wc er slått sammen fra opprinnelig tegning.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

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)
Boligbygg med flere boenheter	105	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Hamed Christian Berg Nouri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	777		0	40296.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sloreåsen 8

Hjemmelshaver

Sloreåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLOREÅSEN BORETTSLAG	948757052		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Nouri Hamed Christian Berg, Firing Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr xxx per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde med rekkehus og blokkbebyggelse på Sloreåsen i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka og kort vei til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

V060181 Vedtatt: 06.01.1981, Formål: Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg

12779 Vedtatt: 03.05.1979, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

S-2387 Vedtatt: 23.04.1979, Formål: Annet veiareal, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2292 Vedtatt: 24.02.1978, Formål: Spesialområde bevaring annet

S-3986 Vedtatt: 18.06.2003, Formål: Idretts-/sportsanlegg, Naturvernområde, Spesialområde bevaring friområde

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 40296,5 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Parkering i et lukket, felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.12.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE9977>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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