

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tiriltunga 234, 1259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 145

 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1628

Referansenummer: RF2110

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Rekkehus i borettslag med jevnlig vedlikeholdte overflater utvendig. Bad fra 2007 og stort nytt moderne kjøkken fra 2018 med hvitevarer. Tekniske anlegg trenger noe modernisering, enkelte eldre vinduer. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

## Rekkehus - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Gavlstien går over vindskier.

Taket er delvis besiktiget fra Veluxvindu i loftstue.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i lakkert stål. Beslag på takhatter, på vannbord og mot trefasader.

Liggende faspanel, hjørnekasser i tre, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå og gavlstien. Tre omramminger rundt vinduer. Vedlikehold utvendig er borettslagets ansvar.

Sperrebetong understøttet i mønet med mønebjelke. Utvendig med undertak, sløyfer og lekter, takstein. Innvendig mineralull, plastfolie og gipsplater.

Kneflopp på begge sider med dør/luke som adgang inn.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Åpnes sideveis utover. Enkelte av vinduene har markise med snortrekk, disse fungerer godt i følge eier.

Veluxvindu i loftsetasjen i loftstue.

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

Ytterdør er glatt på innsiden og profilert på utsiden. Elektronisk dørlås. Malt inngangsdør til huset, sikkerhetslås. Inngangsdør med vindu i øvre del.

Balkongdør er enkel utadslående på stue og på kjøkkenet.

Inngangsbalkong beliggende på terreng ved inngangsdør, fundamenter ikke synlige. Areal ca 18 m<sup>2</sup> og ligger vestvendt. Terrassebord på gulvet, to trinn ned til bakken.

Det er i sammenheng med terrassen utvendige eksterne boder og en egen bås for søppelkonteiner.

Utsenert beliggende terrasse på terreng. Terrassebord på gulvet, areal 30 m<sup>2</sup> og ligger østvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Vegglampe ved dør.

Trebalkong på søyler og bjelker over inngangspartiet. Areal ca 10 m<sup>2</sup> og ligger vestvendt. Terrassebord i gulvet og åpent ned mellom bordene, det er plater på undersiden for å lede vekk vann, rekkverk

med liggende bord og håndløper øverst, høyde 90 cm.

Vegglampe og stikkontakt på vegg, samt markise over vinduene mot stue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etg:

Gulv med laminat og vinyl i wc.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte plater og takess.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med noe bruksslitasje.

Overflater i 2. etg:

Gulv med parkett og det er vinyl i boden.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate. Høyde i stue er 2,36 m. Innfelte downlights på kjøkkenet.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i loftetasje:

Gulv med laminat og vinyl på toalettrom.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte takess. Høyde i soverom er 2,83 m øverst i spissen.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Gulv på grunn i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet.

Resultat 12 mm i gangen og 5 mm i treningsrommet.

Etasjeskille mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 og 17 mm i 2.etg.

Etasjeskille mellom loft og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i soverom og loftstue gjennom hele rommet. Resultat 28 mm i soverom og 17 mm i loftstue.

Tidligere målinger borettslaget har utført i følge eier viste ikke radon over faregrense, borettslaget tar nå nye målinger som vil foreligge om ca 1 måned.

Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> og det ble i følge egenerklæring målt årsmiddel på 84 og 98 Bq/m<sup>3</sup>.

Elementpipe fra byggeåret, det er ingen ildsteder på pipeløpet.

Det er boret i gipsvegg mot kjellermur i boden, det er ikke påvist fukt eller fuktskader, måleresultat var i grensen mot fuktig.

Situasjonen bør følges med på og tiltak gjøres om det skulle oppstå fuktskader.

Åpen malt svingtrapp mellom etasjene. Rekkverk med stående spiler, returjelender i topp av trapp. Høyde 0,9 m på rekkverk og returjelender.

Hvitmalt glatte innerdører. Dørblader er fjernet enkelte steder, i 1.etg er døren inn til soverom/treningsrom fjernet helt med karm, samme til boden.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007, dokumentasjon foreligger ikke.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er av takess og sortmalt.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er bygget glassbyggerstein i veggene rundt dusjonen, med blanke avslutnings-lister.  
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 25 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.  
Eldre plastsluk fra byggeåret, ukjent type membran  
Badet har servant med ettgrep kran, skuffer under med stor benkeplate, speil er innmurt i fliser med belysning over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin.  
Ny innredning med skap og vask/kran fra 2024.

Mekanisk ventilasjon med avsug fra ekstern vifte på loftet. Styres med trådløs bryter på badet.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor kjøkkeninnredning type Drømmekjøkkenet med glatte hvite fronter, korian benkeplate med nedfelt/integrert kum i benkeplaten, ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, vinskaf, stekeovn/mikro med vanntilkobling, frittstående komfyr type Falkon i 1,1 meters bredde med to stekeovner med mer (ny i 2025) og induksjonsplatetopp, samt integrert kjølfrys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er separat lang øy med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tidligere WC med vinyl på gulvet uten varmekabel, fotlist langs gulv, malte vegger og takess i himling, ventil med avtrekk. Det er i dag vaskesøyle i rommet. WC utstyr er demontert og rør er plugget.

WC i loftetasjen, gulvstående toalett, servant med ettgrep kran og skuffer under. Speil på vegg. Vinylbelegg på gulvet med fotlist, malte vegger og takess i himling. Radiator på vegg som oppvarming. Toalettet og innredningen er ny i 2024

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger kommer inn i boden i 1.etg og ligger åpent på veggen, stoppekran plassert til venstre for varmtvannsbereder, kontrollert og ok. Åpne vannledninger i wc og åpne forniklede vannledninger på vegg i badet.  
Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin i vaskeskapet.

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

Mekanisk avtrekksvifte med utsug fra våtrom er plassert i boden i loftetasje. Blåser luften ut av rekkehuset. Tilluft via ventiler i

vinduer/ventil i yttervegg,.

Bereder plassert i bod, type Oso med på ca 300 liter.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer.  
Radiatorer som varmekilder under vinduer, radiator er fjernet på badet og røranlegg er plugget.

Sikringsskap plassert i entré i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringsselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.  
Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen. Varmekabel på badet. Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

Enkeltstående røykvarslere med batteri. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.  
Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.  
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Borettslagets ansvar for grunnmurer. I følge byggemelding er det betong og grunnmur er synlig på gavlvegger.  
Noe synlig innvendig skillevegg i lettklinker inne i boden.

Relativt skrånende terreng fra øst på baksiden av huset. Det er treplattung mot øst og ikke mulig å inspisere fall ut fra grunnmuren her.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tomten er opparbeidet med plattinger av tre på begge sider av huset, noe gress og naturtomt. Usjenert beliggenhet mot øst ved kjøkkenet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

1. etg, plan stemmer

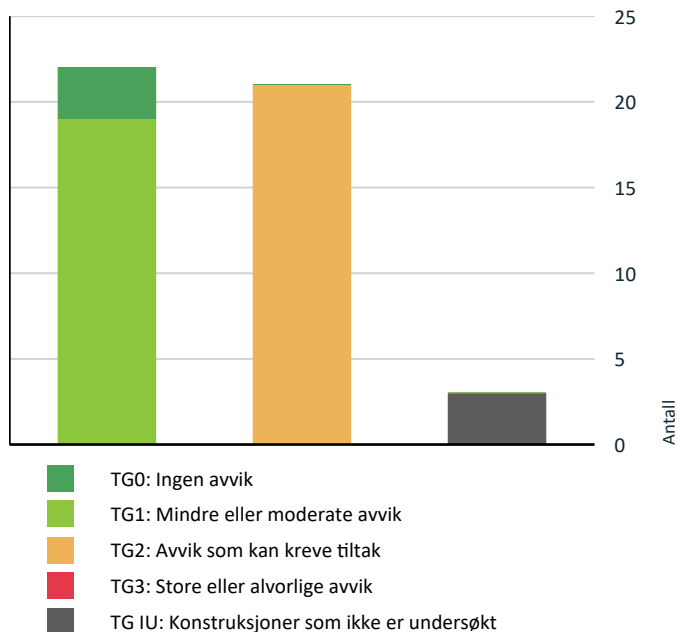
2.etg, tidligere soverom er innlemmet i stua

Loft, tidligere bod er nå loftstue med Veluxvindu

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



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/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.

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen tegn til fuktskader innvendig.



##### Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det flasser av på enkelte nedløp og takrenner.

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Veggkonstruksjon er fra byggeåret og Tg2 er gitt på alder.

## ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Takvinduet var vanskelig å åpne og lukke, det er innvendig avflassing i maling etter kondensskader.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

## ! Utvendig > Balkong ved stue i 1.etg [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.  
I følge egenerklæring fra eier kommer det vann inn i boden under terrassen.

## ! Innvendig > Etasjeskille - loft [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Feieluke er i gangen nede, ingen ubrennbar plate foran feieluka. Det er per i dag ikke ildsteder på pipa.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Åpninger mellom trinnene er 15,5 cm og mellom spiler i rekkverk er det 8,5 cm

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke igjen.

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Sikringsskap plassert i entré i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.  
Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen.  
Varmekabel på badet.  
Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

WC utstyr er demontert og rør er plugget, det er i stedet opplegg for vaskemaskin.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Svertesopp er registrert

Det er registrert bom i veggfliser og sprukne fliser.  
Enkelte fuger i dusjen har svertesopp og er ufagmessige utført mellom vegg av glassbyggerstein og flisvegg.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en svanke i gulvet nær midten, det er bom i 4-5 fliser samt sprukket flis foran vasken. Fuge langs den ene vegg er 20 mm bred.

## ! Våtrom > 1. 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.

## ! 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.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1989

### 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

|      |               |                                                             |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Borettslaget malte alle fasader                             |
| 2024 | Modernisering | Montert elbillader på garasje plass                         |
| 2024 | Modernisering | Nytt toalett på wc i loftetasje                             |
| 2023 | Modernisering | Ny inngangsterrasse i trykimpregnerte materialer            |
| 2018 | Modernisering | Nytt kjøkken type Drømmekjøkkenet med hvitevarer            |
| 2025 | Modernisering | Nye laminatgulv i 1. og loft-etasje samt malt rommene       |
| 2018 | Modernisering | Parkett på gulv i stue og kjøkken, malt vegger og himlinger |
| 2022 | Modernisering | Ny varmtvannsbereder                                        |
| 2021 | Modernisering | Vindu i 3.etg ble byttet i regi av borettslaget             |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Gavlstein går over vindskier.

Taket er delvis besiktiget fra Veluxvindu i loftstue.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere utskiftning av takteking og undertak når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at begrenset besiktigelse kan medføre at skader ikke er avdekket, og det kan derfor være hensiktsmessig å få utført en grundigere kontroll av taket under sikre forhold.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, da vedlikeholdet er borettslagets ansvar.



Tak



Tak

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert stål. Beslag på takhatter, på vannbord og mot trefasader.

### Vurdering av avvik:

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

Det flasser av på enkelte nedløp og takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av slitte beslag, nedløp og takrenner for å hindre videre forringelse og rustdannelse. Manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer og skader på bygningens konstruksjon. Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

## TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende faspanel, hjørnekasser i tre, gesimskasse av bord, doble vinds kier med blikk oppå og gavlst ein. Tre omramminger rundt vinduer. Vedlikehold utvendig er borettslagets ansvar.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon er fra byggeåret og Tg2 er gitt på alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer av veggkonstruksjonen grunnet alder, for å unngå forringelse av byggets tilstand og økt risiko for skader som følge av slitasje over tid. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for utvendige fasader.



veggkonstruksjon

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperretak understøttet i mønet med mønebjelke. Utvendig med undertak, sløyfer og lekter, takstein. Innvendig mineralull, plastfolie og gipsplater.

Kneloft på begge sider med dør/luke som adgang inn.

## Vurdering av avvik:

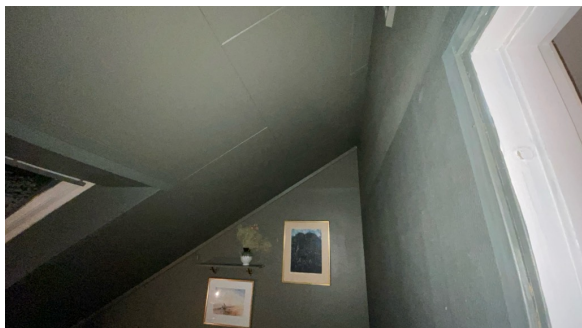
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen tegn til fuktskader innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer eller tegn til skade, da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep. Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan oppdages før de gir synlige utslag, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



Takkonstruksjon/loft

## Takvinduer

Veluxvindu i loftsetasjen i loftstue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Takvinduet var vanskelig å åpne og lukke, det er innvendig avflassing i maling etter kondensskader.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes på sikt å måtte bytte takvinduet.



takvindu

## TG 1 Vinduer - loftsetasje

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu loftetasje

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Åpnes sideveis utover.  
Enkelte av vinduene har markise med snortrekk, disse fungerer godt i følge eier.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende, men har redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye vinduer.  
Det bør påregnes at vinduene nærmer seg tidspunkt for utskifting, da de har oppnådd halvparten av forventet levetid.  
Manglende utskifting kan medføre økte varmetap og høyere energikostnader.



# Tilstandsrapport



Vinduer

## TG 1 Balkongdører

Balkongdør er enkel utadslående på stue og på kjøkkenet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

## TG 1 Dører

Glatt på innsiden og profilert på utsiden. Elektronisk dørlås. Malt inngangsdør til huset, sikkerhetslås. Inngangsdør med vindu i øvre del.



Inngangsdør

## TG 1 Terrasse ved kjøkkenet

Usjenert beliggende terrasse på terreng. Terrassebord på gulvet, areal 30 m2 og ligger østvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Vegglampe ved dør.



# Tilstandsrapport



terrasse ved kjøkkenet

## TG 2 Balkong ved stue i 1.etg

Trebalkong på søyler og bjelker over inngangspartiet. Areal ca 10 m2 og ligger vestvendt. Terrassebord i gulvet og åpent ned mellom bordene, det er plater på undersiden for å lede vekk vann, rekkverk med liggende bord og håndløper øverst, høyde 90 cm. Vegg Lampe og stikkontakt på vegg, samt markise over vinduene mot stue.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde. I følge egenerklæring fra eier kommer det vann inn i boden under terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm, og åpningene bør gjøres smale nok til å hindre klatring, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å avklare tiltak med borettslaget før utbedring.

Videre bør det undersøkes nærmere hvor vannet trenger inn i boden under terrassen, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre fukt- og vannskader. Manglende utbedring kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukbarhet av boden.



balkong ved stue

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsbalkong beliggende på terreng ved inngangsdør, fundamenter ikke synlige. Areal ca 18 m2 og ligger vestvendt. Terrassebord på gulvet, to trinn ned til bakken.

Det er i sammenheng med terrassen utvendige eksterne boder og en egen bås for søppelkonteiner.

# Tilstandsrapport



inngangsbalkong



inngangsbalkong

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater i 1. etg:

Gulv med laminat og vinyl i wc.

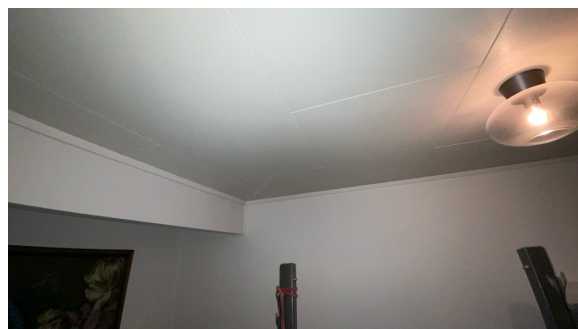
Vegger av malte plater.

Himlinger med malte plater og takess.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med noe bruksslitasje.



overflater 1.etg



overflater 1.etg

### TG 1 Overflater - 2.etg

Overflater i 2. etg:

Gulv med parkett og det er vinyl i boden.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate. Høyde i stue er 2,36 m. Innfelte downlights på kjøkkenet.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

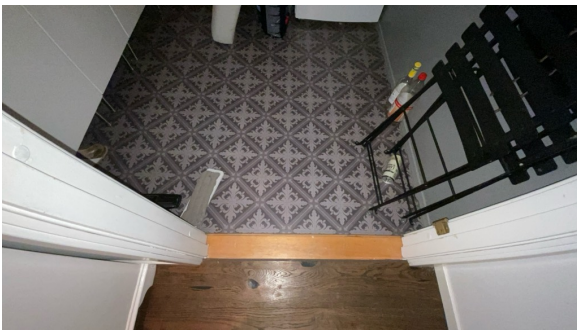
# Tilstandsrapport



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg

## TG 1 Overflater - loftetasje

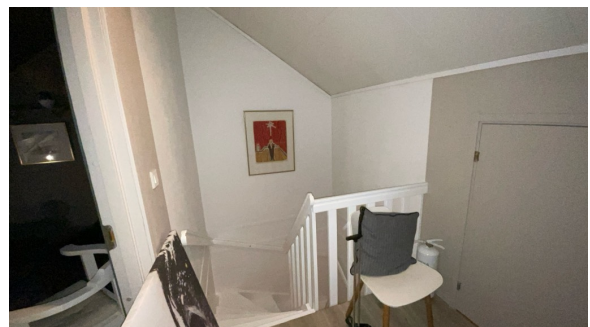
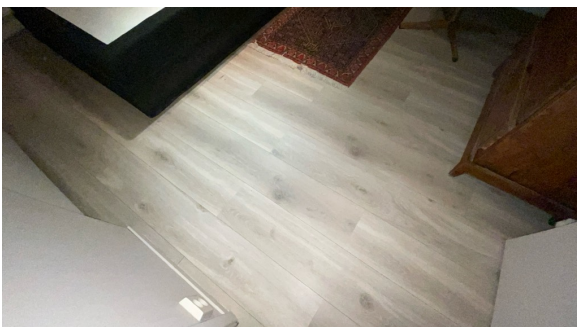
Overflater i loftetasje:

Gulv med laminat og vinyl på toalettrom.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malte takess. Høyde i soverom er 2,83 m øverst i spissen.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.



## TG 1 Etasjeskille

Etasjeskille mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 og 17 mm i 2.etg.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i gangen og 5 mm i treningsrommet.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Etasjeskille - loft

Etasjeskille mellom loft og 2.etg av trebjelkelag. Målt planhets-avvik i soverom og loftstue gjennom hele rommet. Resultat 28 mm i soverom og 17 mm i loftstue.

### 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.

### 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 vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg.

## 📍 TG 0 Radon

Tidligere målinger borettslaget har utført i følge eier viste ikke radon over faregrense, borettslaget tar nå nye målinger som vil foreligge om ca 1 måned. Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> og det ble i følge egenerklæring målt årsmiddel på 84 og 98 Bq/m<sup>3</sup>.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, det er ingen ildsteder på pipeløpet.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke er i gangen nede, ingen ubrennbar plate foran feieluka. Det er per i dag ikke ildsteder på pipa.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran feieluka for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved eventuell fremtidig bruk av ildsted tilknyttet pipen. Manglende plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale ved feiing eller sotutkast.

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret i gipsvegg mot kjellermur i boden, det er ikke påvist fukt eller fuktskader, måleresultat var i grensen mot fuktig. Situasjonen bør følges med på og

tiltak gjøres om det skulle oppstå fuktskader,



Fuktsøk i vegg med hulltaking

## 📍 TG 2 Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Åpen malt svingtrapp mellom etasjene. Rekkverk med stående spiler, returgelender i topp av trapp. Høyde 0,9 m på rekkverk og returgelender.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinnene er 15,5 cm og mellom spiler i rekkverk er det 8,5 cm

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å oppfylle dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt for barn. Store åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.



Trapper

## Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører. Dørblader er fjernet enkelte steder, i 1.etg er døren inn til soverom/treningsrom fjernet helt med karm, samme til boden.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke igjen.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.



innerdør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppusset av tidligere eier i 2007, dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er av takess og sortmalt.  
Det er bygget glassbyggerstein i veggene rundt dusjsonen, med blanke avslutnings-lister.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

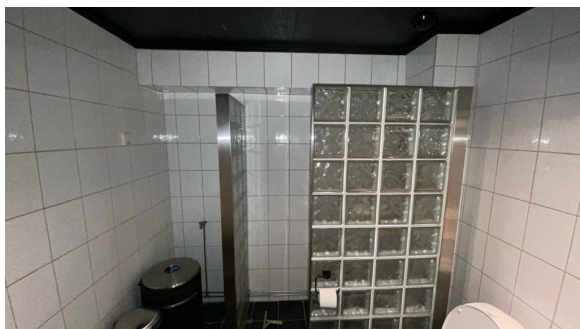
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert bom i veggfliser og sprukne fliser. Enkelte fuger i dusjen har svertesopp og er ufagmessige utført mellom vegg av glassbyggerstein og flisvegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Overflater må rengjøres.



vegger og himling



vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 25 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.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en svanke i gulvet nær midten, det er bom i 4-5 fliser samt sprukket flis foran vasken. Fuge langs den ene vegg er 20 mm bred.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



# Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt mot sluk, og skadede fliser med bom og sprekker bør skiftes for å sikre vanntetthet og hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.



Bad gulv

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk fra byggeåret, ukjent type membran

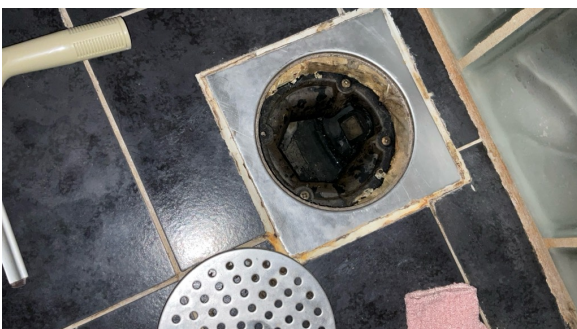
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangen. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- 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.

Det bør vurderes å skifte ut både sluk og membran, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



sluk, membran og tettesjikt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under med stor benkeplate, speil er innmurt i fliser med belysning over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin.

Ny innredning med skap og vask/kran fra 2024.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avsug fra ekstern vifte på loftet. Styres med trådløs bryter på badet.



Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, 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: 2007

Kilde: Eier



Hulltagning og fuktsøk

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Stor kjøkkeninnredning type Drømmekjøkkenet med glatte hvite fronter, korian benkeplate med nedfelt/integrert kum i benkeplaten, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn/mikro med vanntilkobling, frittstående komfyr type Falkon i 1,1 meters bredde med to stekeovner med mer (ny i 2025) og induksjonsplatetopp, samt integrert kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er separat lang øy med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

**Årstill:** 2018

**Kilde:** Eier

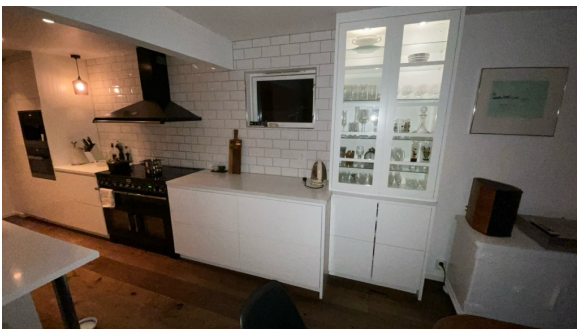
## Vurdering av avvik:

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

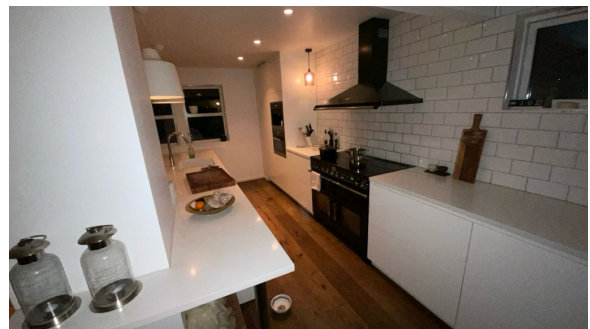
## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



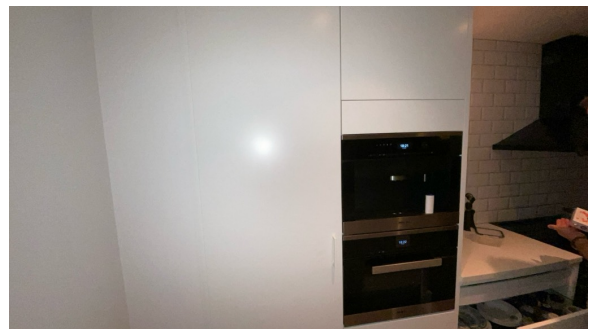
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

**Årstill:** 2018

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Tidligere WC med vinyl på gulvet uten varmekabel, fotlist langs gulv, malte vegger og takess i himling, ventil med avtrekk. Det er i dag vaskesøyle i rommet. WC utstyr er demontert og rør er plugget.

#### Vurdering av avvik:

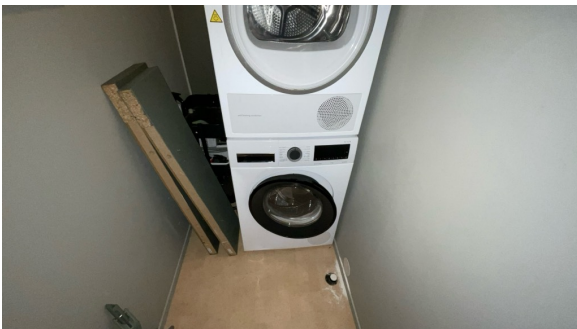
- Det er påvist andre avvik:

WC utstyr er demontert og rør er plugget, det er i stedet opplegg for vaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rommet skal benyttes som WC igjen, må nytt utstyr monteres og røropplegg kontrolleres for å sikre forskriftsmessig utførelse. Manglende eller feilmontert utstyr kan medføre lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



WC

### LOFT > WC

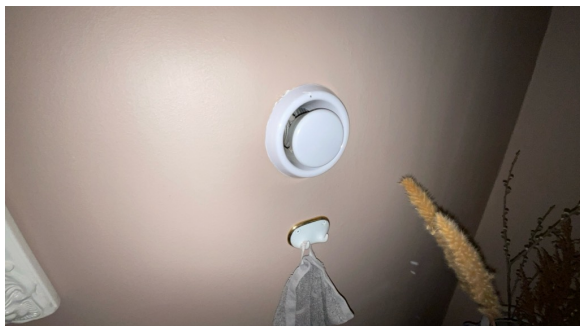
#### TG 1 Overflater og konstruksjon

WC i loftetasjen, gulvstående toalett, servant med ettreps kran og skuffer under. Speil på vegg. Vinylbelegg på gulvet med fotlist, malte vegger og takess i himling. Radiator på vegg som oppvarming.

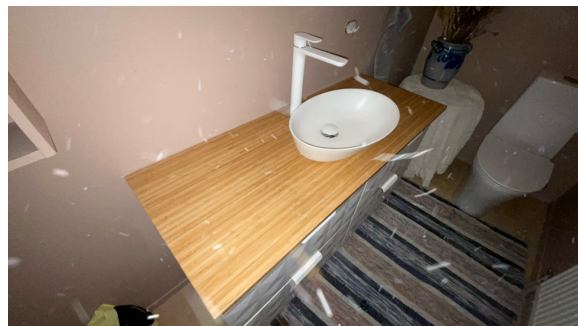
Toalettet og innredningen er ny i 2024



# Tilstandsrapport



WC i loftetasje



WC i loftetasje

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger kommer inn i boden i 1.etg og ligger åpent på veggen, stoppekran plassert til venstre for varmtvannsbereder, kontrollert og ok. Åpne vannledninger i wc og åpne forniklede vannledninger på vegg i badet.  
Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin i vaskeskapet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

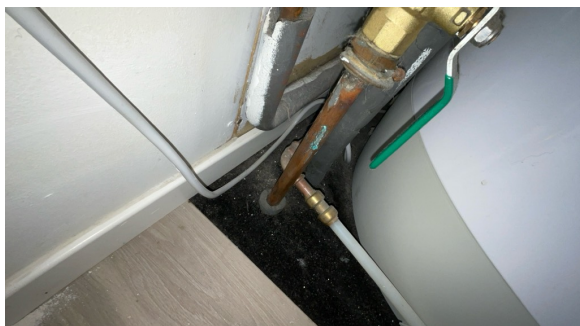
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



Vannledninger

### TG 2 Avløpsrør

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

#### 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med utsug fra våtrom er plassert i boden i loftetasje. Blåser luften ut av rekkehuset. Tilluft via ventiler i vinduer/ventil i yttervegg,.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ventilasjon

## TG IU Varmesentral

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



fjernvarme i huset

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert i bod, type Oso med på ca 300 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer, radiator er fjernet på badet og røranlegg er plugget.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av videre aldring og slitasje kan være redusert effekt, økt risiko for lekkasjer eller plutselige driftsstans, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og økte vedlikeholdskostnader. Vedlikeholdsansvar er borettslaget sitt.



vannbårent varmeanlegg



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.*

*Tilstanden 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 plassert i entrè i underetasje, oppgradert tidligere i følge eier. Sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Oppvarming ved elektriske ovner i loftetasjen. Varmekabel på badet.

Det er montert waterguard på kjøkkenet ved oppvaskmaskin.

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.

**1989 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i huset**

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?

**Ja**

**Eier skriver i egenerklæringen at samsvarserklæringer foreligger, er ikke fremlagt på befaring.**

**For tidligere elektroinstallasjoner 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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

**Ja** Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll. Kostnadsestimatet gjelder elektrisk tilstandskontroll, ikke utbedringer.

## Generell kommentar

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



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.*

Enkeltstående røykvarslere med batteri. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

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



Brannslukningsapparat



røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon. Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at drenerings plassering og funksjon kan bekreftes.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales at borettslaget vurderer tilstanden på dreneringen nærmere, for eksempel ved å gjennomføre en kontroll eller inspeksjon, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

### Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Borettslagets ansvar for grunnmurer. I følge byggemelding er det betong og grunnmur er synlig på gavlvegger. Noe synlig innvendig skillevegg i lettklinker inne i boden.



# Tilstandsrapport



grunnmur



grunnmur

## TG 10 Terrenghold

Relativt skrånende terreng fra øst på baksiden av huset. Det er treplattung mot øst og ikke mulig å inspisere fall ut fra grunnmuren her.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengholdene når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for fuktbelastning på konstruksjonen dersom terrenget ikke leder vann bort fra bygningen.



Terrenghold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at borettslaget følger opp tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

## TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med plattinger av tre på begge sider av huset, noe gress og naturtomt. Usjenert beliggenhet mot øst ved kjøkkenet.



# Tilstandsrapport



tomt

# 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

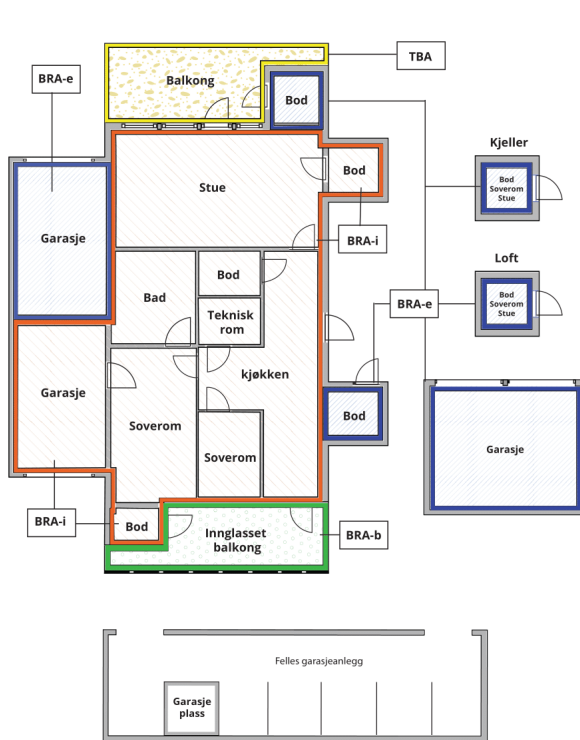
## Hva er måleverdig areal?

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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 50                            | 6                           |                            | 56  | 18                              |                             | 56              |
| 2. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 40                              |                             | 56              |
| Loft           | 27                            |                             |                            | 27  |                                 | 17                          | 44              |
| <b>SUM</b>     | <b>133</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>58</b>                       | <b>17</b>                   | <b>156</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>139</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e)  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Soverom 1, soverom 2, gang, bod, wc, bad, entré      | Bod ekstern 1, bod ekstern 2 |                            |
| 2. Etasje | Stue, bod, kjøkken                                   |                              |                            |
| Loft      | Trapperom / gang, soverom, wc, loftstue m.veluxvindu |                              |                            |

### Kommentar

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

Bod ekstern 1 er målt til 2,47 m<sup>2</sup>  
Bod ekstern 2 er målt til 3,99 m<sup>2</sup>  
Inngangsterrasse er målt til 17,91 m<sup>2</sup>

Balkong 2.etg er målt til 9,77 m<sup>2</sup>  
Terrasse i 2.etg er målt til 30,00 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

- 1. etg, plan stemmer
- 2.etg, tidligere soverom er innlemmet i stua
- Loft, tidligere bod er nå loftstue med Veluxvindu

Rommene 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 byggteknisk 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.

## Kommentar

### Rekkehus

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         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 07.1.2026 | Øivin Brækkan          | Takstingeniør |
|           | Johan - Grimbert Søvde | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 191  | 145  |      | 0    | 34904.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tiriltunga 234

### Hjemmelshaver

Tirilltoppen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                                     | Eier av adkomstdokumenter                         |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| /TIRILLTOPPEN BORETTSLAG | 948984520 |           | OBOS<br>Eiendomsforvaltning AS<br>- org.nr 934261585 | Søvde Brit Johanne, Søvde-<br>Grimbert Johan Olof |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

42

### Kommentar

Felleskostnader er per idag kr xxx per måned

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på populære Toppåsen i bydelen Søndre Nordstrand i den sørlige delen av Oslo. Boligen har en flott beliggenhet, innerst i blindvei. Det er ca 5 minutters gangavstand ned til Holmlia senter, som blant annet kan by på stor matbutikk, apotek, vinmonopol. Boligen har en beliggenhet i meget barnevennlige omgivelser med tanke på lite trafikk i området. Skoler i alle klassetrinn og barnehager ligger i nærområdet., trygg og bilfri skolevei for barna. Det er også gode turmuligheter i Østmarka, sommer og vinter.

### 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:

S-2619 Vedtatt: 01.10.1982, Formål: Annet veiareal, Friområde/park, Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei, Skole m.tilh.anlegg

24782 Vedtatt: 30.09.1982, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2239 Vedtatt: 04.07.1977, Formål: Måle- og avstandslinje

V271187 Vedtatt: 27.11.1987, Formål: Grense for bebyggelse, Turvei/skiløype

### Om tomten

Felles tomt i borettslaget på 34904.5 m<sup>2</sup>. Foran rekkehuset er det inngangsbalkong/platting på mark med gjerde, ut fra kjøkken er det platting på mark og bratt ned mot fellesarealet. Asfalterte gangveier, pent opparbeidete fellesarealer med trær, busker og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset disponerer egen p-plass i felles garasjeanlegg i garasjebygget. Det er elbillader i følge eier.

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

Se grunnboksutskrift for tinglyste statutter og heftelser.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                 | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 26.01.2026 |                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 16.12.2025 |                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 16.12.2025 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |            |                                           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         | 16.12.2025 |                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |            |                                           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                    |
|---------|------------|----------------------------------------------|
| 1       | 26.01.2026 | Egenerklæring lagt til                       |
| 2       | 26.01.2026 | Lagt til vedlikeholdsarbeider i oppsummering |
| 3       | 26.01.2026 | Radonmåling innlagt                          |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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/Rf2110>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon