Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

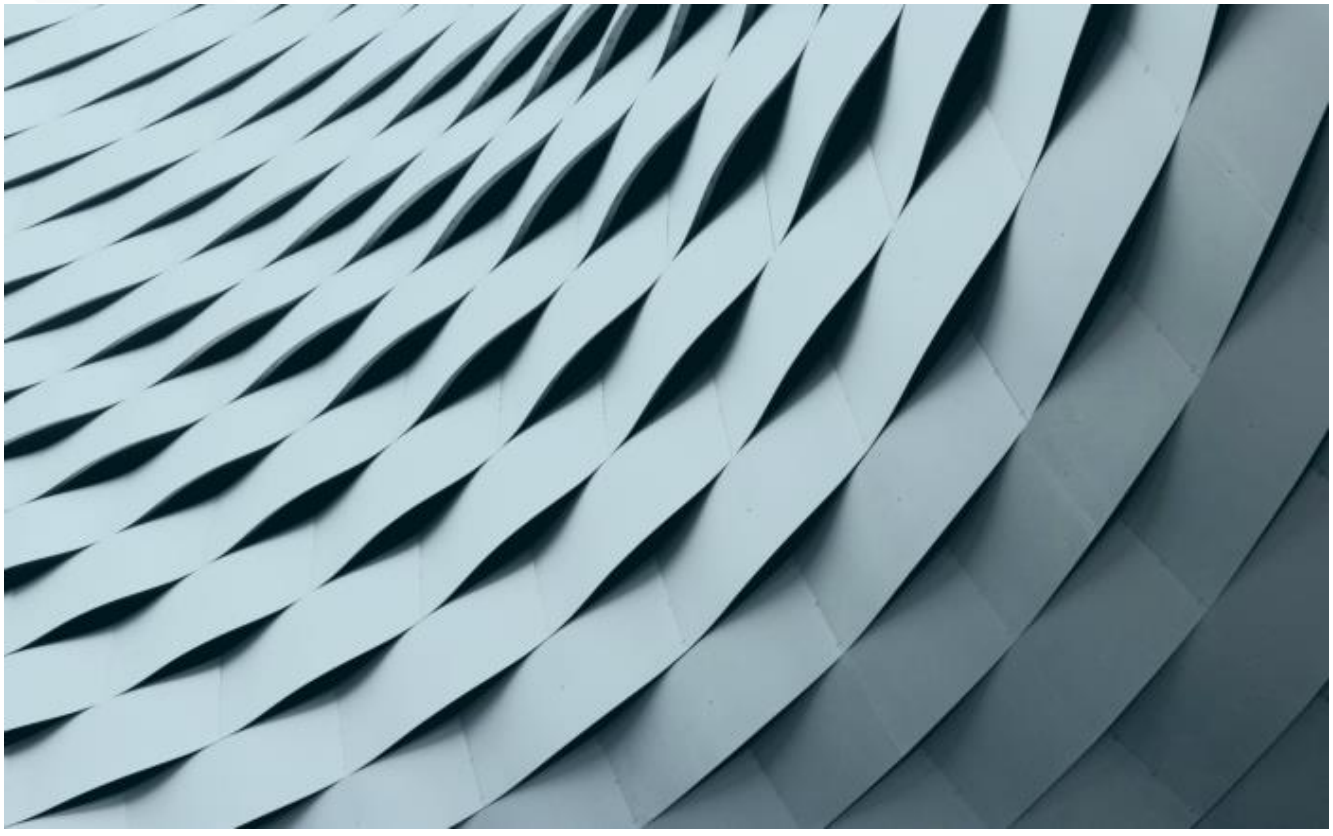
Vallefaret 11, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 91

Andelsnummer 180

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 15.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2230 **Eiendomsverdi ref nr:** IK2053

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet ny bolig, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og oppvarmet loftsrom.
Det ble etablert boligrom på loft. Brukstillatelse gitt i 2012.
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.
Takvinduer med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør i 4. etasje.
Balkongdøren har 2-lags isolerglass.
Ytterdøren på loftet er i stål/aluminium.

BALKONG
Innglasset balkong på 8,4 m2. Ny i 2024. Det er lagt plastheller på gulv. Belysning og stikkontakt. Rekkverk i metall med innfelte plater. Skyveglass. Utvendige screens på glass i front.

BYGNING GENERELT
Saltakskonstruksjon utført med taksperre. Takfall på minst 10-15 grader.
Bruksending loft i 2012.

INNVENDIG Gå til side

Enstavs parkett i 4. etasje (2017) og laminat på loft (2012) .
Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Overflater malt i 2017 og stedvis i 2026.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Feieluke på loft.
Innvendig trapp i lakkert treverk.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i borettslagets regi.
Gulvflater og innredning fra 2018.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt i 2018. Inkluderer justering av fall og nedsenket dusjsone. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig foliemembran i klemring. Hjjelpesluk i dusjsonen som er tilkoblet hovedsluk.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2008. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Opplegg for frittstående kjøl-frys og komfyr.
Det er montert lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder i hjørneskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast. Hovedstoppekran bak luke i vegg bad.
Fordelerstamme i kjøkkenskap.
Lekkasjesikring montert i kjøkkenskap.
Hovedavløpsrør er av støpejerns rør. Del av felles bygningsmasse.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Friskluftsventiler i vinduer.
Merk avtrekk i takvinduer loft.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Automatsikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 40 ampere.
Diverse el arbeider i 2025 og 2026. Dokumentasjon foreligger.
Lokalt brannvarslingsanlegg.

BOD
Bod på loft med gulvflate på 8 m2. Av disse er 4 m2 målbare.
To stk boder i kjeller på hhv 4,8 og 1,8 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

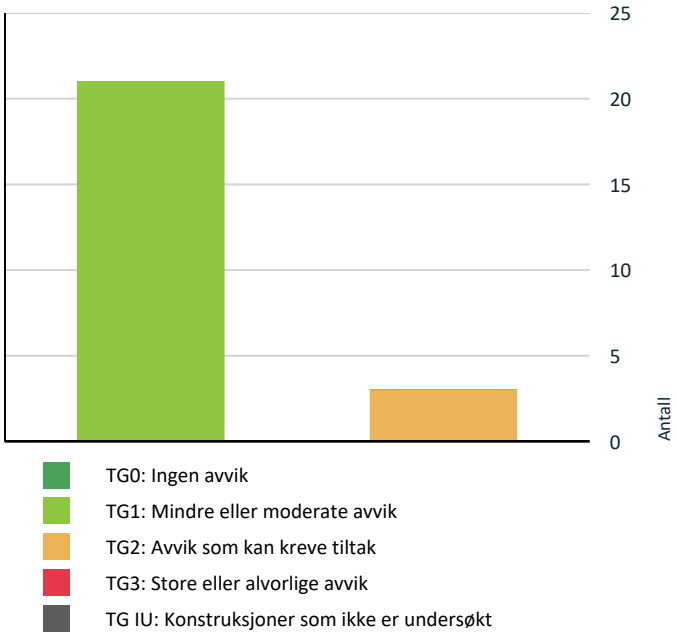
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

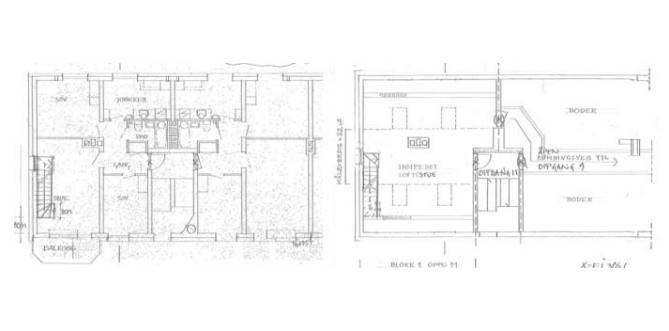
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og oppvarmet loftsrom. Det ble etablert boligrom på loft. Brukstillatelse gitt i 2012. Det er ikke kjent omfang arbeider tak i denne forbindelsen. Det ble ikke registrert tegn på fuktproblematikk på overflater. Dette kan forøvrig ikke utelukkes, da det ikke er mulig å inspisere innvendig i konstruksjonen.
Taktekking og konstruksjon er borettslagets ansvar.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Takvindu

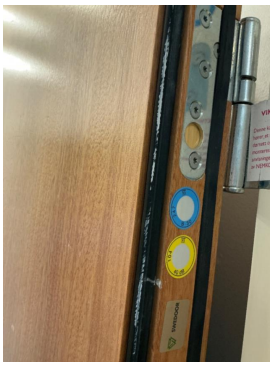
Beskrivelse
Takvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør i 4. etasje.

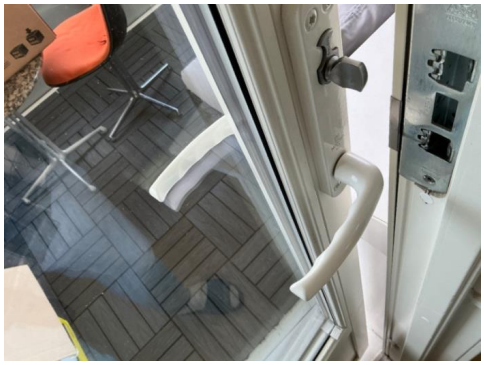


TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdøren har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdør loft

Beskrivelse

Ytterdøren på loftet er en hovedytterdør i stål/aluminium.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon



Dørblad subber såvidt i karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong på 8,4 m2. Ny i 2024. Det er lagt plastheller på gulv. Belysning og stikkontakt. Rekkverk i metall med innfelte plater. Skyveglass. Utvendige screens på glass i front.

Årstall: 2024 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Enstavs parkett i 4. etasje (2017) og laminat på loft (2012) .
Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis merker/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Overflater malt i 2017 og stedvis i 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.



Det ble registrert opp mot 5 mm planhetsavvik.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Feieluke på loft.
Det er blitt informert om av eier at anlegget har blitt jevnlig kontrollert i regi av borettslaget. Det forutsette med bakgrunn i dette at det ikke foreligger avvik.



Feieluke loft.

Tilstandsrapport



Innside pipeløp



14 cm avstand mellom trinn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke registrert skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det bemerkes at det var mange gjenstander på gulvet da befaring ble utført. Konsekvens kan være at det ikke oppdages skader e.l. Eier har ikke informert om eventuelle feil eller skader på overflater.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i borettslagets regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Gulvflater og innredning fra 2018.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt på nytt i 2018. Inkluderer justering av fall og nedsenket fall dusjsonen. Utførende firma er av eier oppgitt å være TT Bygg AS. Oppvarming med elektriske varmekabler. Ikke testet av undertegnede. Det er ikke blitt opplyst om avvik.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Det ble registrert 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig foliemembran i klemring. Hjjelpesluk i dusjsonen som er tilkoblet hovedsluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hjelpesluk i dusjsonen



Hovedsluk under servantskap.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Merk vurdering er basert på TEK 97-2010. Sisternekasse ble ikke skiftet ut i 2018, kun toalettskål iflg eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Tilnærmet ikke trekk i ventil. Testet med papirark mot åpning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Merk borettslagets ansvar.





Tilluftsventil i dørblad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er for øvrig utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Søk etter fuktvariabler med fuktsøk i vegger/gulv våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS 2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2008. Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl-frys og komfyr. Det er montert lekkasjesikring. Varmtvannsbereder i hjørneskap.

Overflater er planlagt malt før salg iflg eier. Stedvis synlig slitasje og svellskader på overflater på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Søk etter fuktvariabler på gulv kjøkken foran vanninnstallasjoner og kjøl-frys. Apparat benyttet er Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det bemerkes at det ikke kan monteres mekanisk avtrekk, tilkoblet byggets ventilasjonskanaler. Iht borettslagets reglement.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast. Hovedstoppekran bak luke i vegg bad. Ved toalett. Testet, Ok.
Fordelerstamme i kjøkkenskap.
Lekkasjesikring montert i kjøkkenskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon



Hovedstoppekran bak luke i vegg bad



Fordelerstamme i kjøkkenskap



Synlig lekkasjesikring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avløp servant bad



Avløp vask kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk.
Friskluftsventiler i vinduer.
Merk avtrekk i takvinduer loft.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Fra 2020. Det foreligger dokumentasjon på montering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



I hjørneskap kjøkken. Merk begrenset inspeksjonsmulighet.

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.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap felles oppgang. Hovedsikring på 40 ampere.

Skiftet ut 5 stk downlights på bad med nye led downlights med ny dimmer 2. Skifte ut innmat til nytt Ov 40A, overspenningsvern og 5 nye jordfeilsikringer, hhv 1x20A og 4x15A 3. Trekke inn ny kurs 15A til varmtvannsbereder på kjøkken.
Utført i 2025. Samsvarserklæringer foreligger.

Samsvarserklæring datert 3.11.2026:
Arbeidsbeskrivelse:
–Montert lamper i trapp og forskriftsmessig avsluttet kablene.
–Skiftet jordet mot ujordet utstyr på soverom da det var berørings fare.
–Skiftet stikkontakt under balkong vindu.
–Skiftet 2 x stikkontakter på kjøkken grunnet sprekt deksel, samt ødelagt barnevern.
–Skiftet stikkontakt under vindu grunnet sprekt deksel, samt ødelagt barnevern.
–Festet stikkontakt ved siden av overnevnte punkt grunnet dårlig feste i vegg.
–Festet kabel til teknisk stikkontakt og stikkontakt bak kjøleskap.
–Montert kanal bak kjøleskap for mekanisk beskyttelse av kabel.
–Brann tettet hull inn til leilighet.
–Brann tettet, samt montert nippel på innføringer til sikringsskap.
–Skiftet vinkel brakket til avdekking i sikringsskap.
–Festet samtlige stikkontakter og funnet jording ok.
–Takpunkt hadde lokk når vi kom dit, er montert etter kontroll.
–Kabel i tak var fjernet etter kontroll.
–Lampe montert der kabel i tak var festet, montert etter kontroll.
–Festet kabel under vask.
–Utbedret diverse TG1 feil
Ekstra utover avviks rapport:
–Skiftet innfelt stikkontakt til 4-veis påvegg stikkontakt.
–Skiftet defekt dimmer med ny Sg 350 dimmer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lokalt brannvarslingsanlegg

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

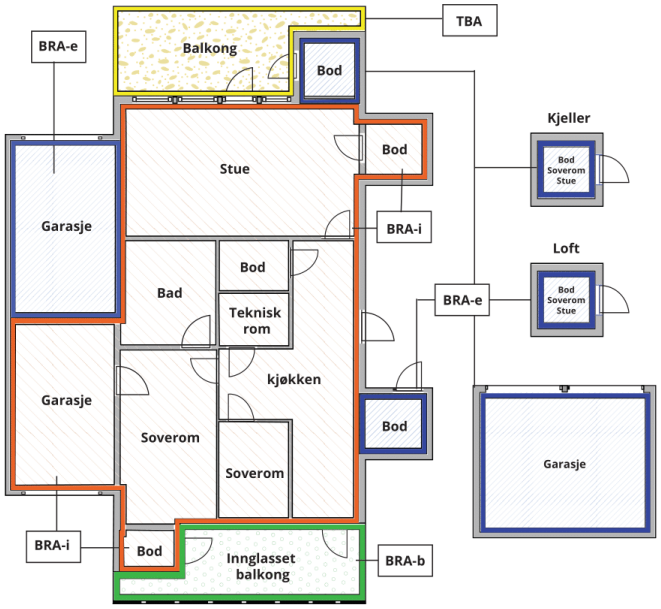
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	26	4		30		34	64
4. Etasje	65		8	73			73
Kjeller		7		7			7
SUM	**91**	**11**	**8**			**34**	**144**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue	Bod	
4. Etasje	Spisestue, entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026: Diverse el arbeider.
2024: Nye balkonger
2020: Ny varmtvannsbereder
2020: El arbeider i forbindelse med ny varmtvannsbereder

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Hanne Ochieng Lichtwarck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	91		0	33411.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vallefaret 11

Hjemmelshaver
Lichtwarck Hanne Ochieng, Ochieng Juma Knowlden

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/VALLE BORETTSLAG	950443138	H0401	OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Lichtwarck Hanne Ochieng, Ochieng Juma Knowlden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
180

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.09.2026		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	15.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne

Forutsetninger

rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).