

Tilstandsrapport



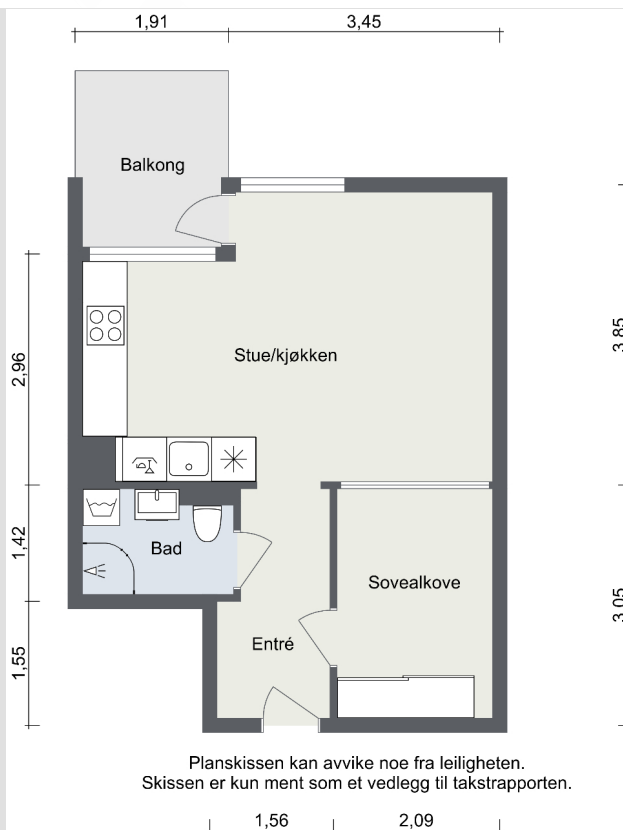
📍 Sigrid Undsets vei 3, 0669 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 31

Andelsnummer 165

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 21043-3076

Referansenummer: OJ1076

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

En del av det som i dag er sovealkove, var tidligere klassifisert som bod.

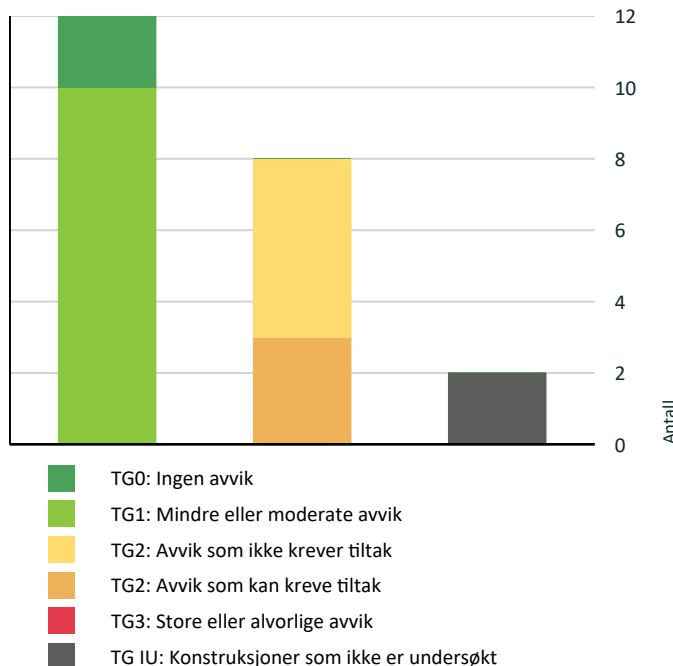
Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for disse endringene.

Viktig informasjon:

Endringer som krever godkjenning, men som ikke er søkt om, er ikke i samsvar med gjeldende regelverk. Kommunen kan, i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32, pålegge tiltak for å tilbakeføre rommet til godkjent bruk eller kreve at bruken opphører inntil nødvendige godkjenninger foreligger.

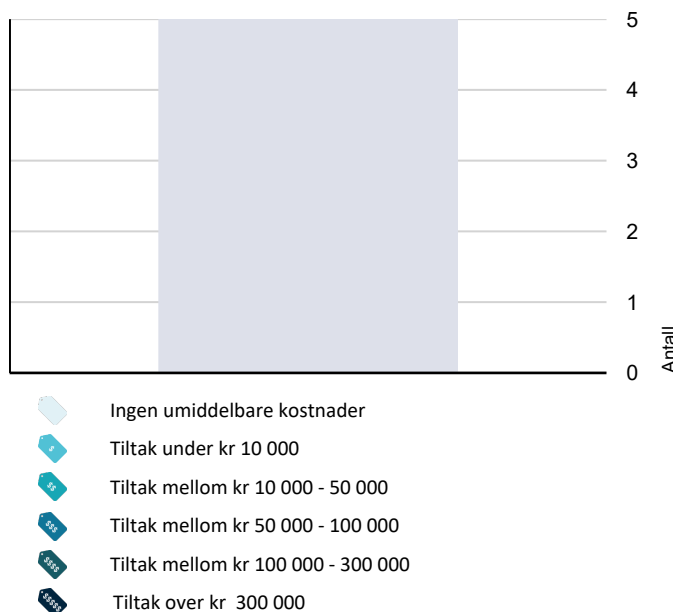
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

VEGGER:

Veggene har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sparkelmerker, ujevnheter og løs tapet.

INNVENDIGE TAK:

Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov i sovealkoven.

GULV:

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje, men det er påvist en sprekke dannelse på innsiden av døren til sovealkoven samt enkelte skjøter for tett.

! Kjøkken > 9. Etasje > Stue / Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg eller vindu. Avtrekksventil til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

! Våtrom > 9. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 109cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 22,2m. kravet iht. dagens forskrift er minimum 120 cm der nivåforskjellen er mer enn 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har i all hovedsak tilfredsstillende fall mot sluk, men det er påvist avvik i fallforholdene fra det innvendige hjørnet i dusjsonen. Måling viser et fall på 0 mm over 48cm, mens Teknisk forskrift fra 2010 krever minimum 4,8mm (1:100).



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Malt panel på balkong og beiset balkonggulv - Utført med egeninnsats
2021	Modernisering	Malt alle overflater i leiligheten - Utført med egeninnsats
2020	Modernisering	Elektriker har montert taklamper, byttet armatur over kjøkken og skiftet jordfeilsautomater som var defekte - Utført av Elektris
2017	Modernisering	Nytt IKEA kjøkken og laminatgulv - utført av tidligere eier
2016	Modernisering	Baderom rehabilitert i regi av borettslaget - Utført av Sans Bygg AS

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 11 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med teglstein samt malt panel på balkongene. flatt yttertak, antatt tekket med takpapp e.l. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Dreneringen er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Produsert av H-vinduet, 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at ansvaret for utskifting av vinduer normalt ligger hos borettslaget eller sameiet, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Finert entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/35Db. Produsert av Swedoor, ukjent år

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at utskifting av balkongdører normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for tredører varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på 4 m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk med liggende bordkledning og glass. Balkongen er ellers utstyrt med utebelysning.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 109cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 22,2m. kravet iht. dagens forskrift er minimum 120 cm der nivåforskjellen er mer enn 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverket tilfredsstiller kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige himlinger består av malte, slette flater i alle rom. I entré er det en nedforet kasse med innfelt belysning.

På gulvet er det 1-stavs laminatgulv i alle rom.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Leiligheten er møblert, og ikke alle flater lot seg kontrollere fullt ut. Det tas derfor et spesifikt forbehold om at noe knirk kan forekomme. Skjevheter i underlaget kan også medføre økt risiko for knirk i parkett- eller laminatgulv over tid, som følge av bevegelser ved belastning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VEGGER:

Veggene har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sparkelmerker, ujevnheter og løs tapet.

INNVENDIGE TAK:

Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov i sovealkioven.

GULV:

Gulvet fremstår med normal bruksslitasje, men det er påvist en sprekkdannelse på innsiden av døren til sovealkoven samt enkelte skjøter for tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring av avvikene bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

- I stue/kjøkken ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

- I entré ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt fyllingsdører med slette dørbblad.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. Enkelte hakk, riper eller merker kan allikevel forekomme.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010

Dokumentasjon: Samsvarserklæring for El-anlegget, beskrivelse av utført arbeid samt arbeidsinstruks fra Sans Bygg AS og Ferdigattest

Utførende foretak: Sans Bygg AS

Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i 2016. Det ble lagt nye rørstammer/hovedrør, overflater, sluk, membranløsninger og sanitærutstyr og innredning.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidet, og er utstedt ferdigattest for tiltaket. For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har i all hovedsak tilfredsstillende fall mot sluk, men det er påvist avvik i fallforholdene fra det innvendige hjørnet i dusjsonen. Måling viser et fall på 0 mm over 48cm, mens Teknisk forskrift fra 2010 krever minimum 4,8mm (1:100).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer tilfredsstillende med dagens fallforhold, og det er kun i et begrenset område at fallet er mindre enn kravet i forskriften. Dette kan medføre at vann i enkelte tilfeller blir stående uten å renne effektivt til sluk. Eier opplyser imidlertid at dette ikke medfører problemer i daglig bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen.

Det er brukt Schönox HA påstrykningsmembran på veggene og Sarnafil banemembran på gulvet (iht dokumentasjon fra Sans bygg)

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger og fremlagt dokumentasjon.



9. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys over, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Det er påvist spalte i flisen under toalettet for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternetanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

9. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i veggen over vaskemaskinen og tilluft via en luftespalte på 16mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

9. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot yttervegg eller annen bruksenhet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuksøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuksøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot kjøkken eller entré, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, Induksjonsplatetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja.

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2017 Kilde: Eier

9. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg eller vindu. Avtrekksventil til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtektet i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres. Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

- Om mulig, bør ventilasjonsluke til luftesjakt gjøres tilgjengelig. Videre undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til hvert enkelte tappested på kjøkkenet og baderommet. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Til info:

Rørkursene for rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved fremtidige reparasjoner eller vedlikehold. Dette var imidlertid kun en anbefaling ved etableringen av anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykappull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når anlegget blir eldre.

Eldre anlegg kan kreve hyppigere vedlikehold eller reparasjoner for å sikre at det fungerer optimalt. Dette kan innebære utskifting av deler, rengjøring av systemet eller justering av ventiler og pumper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja :
Etter det eier har kjennskap til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

:

2020

Soverom: Montering av lampe som kunden har skaffet selv

Spisestue : Montering av lampe som kunden har skaffet selv

Sikringsskap: Bytting av tre defekte jorfeilautomater til nye.

Sikringene brukte lang tid ved Testknapp

Kjøkken: Bytting av defekte lysarmaturer til nye som vi leverer

- Samsvarserklæring fra Elektris er fremlagt

2017

Rehabilitering av leilighet.

Montering av en stk tak lampe på soverom en bryter og en stikk montert under bryter.

gang montert en stk stikk og en dimmer som styrer tak lampen ved kjøkkenet

montert 2stk stikk under kjøkkenbenk

en kurs til platetopp 25A og en 19A kurs til oppvask maskin

1stk stikkontakt til ventilator

montering av en stk taklampe på kjøkkenet

stue

3 stikk langs vegg og en bryter ved altanen.

- Samsvarserklæring fra Wallitech er fremlagt

2016

Rehabilitering av el.anlegg på bad

- Samsvarserklæring fra Elektro-sivert AS er fremlagt

2015

Rehabilitering sikringsskap

- Samsvarserklæring fra Elektro-sivert AS er fremlagt

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagen byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 :
Iht. dagens byggeforskrift er det krav til at alle nye boliger skal ha røykvarslere som er koblet til strøm, og i tillegg ha batterireserve, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

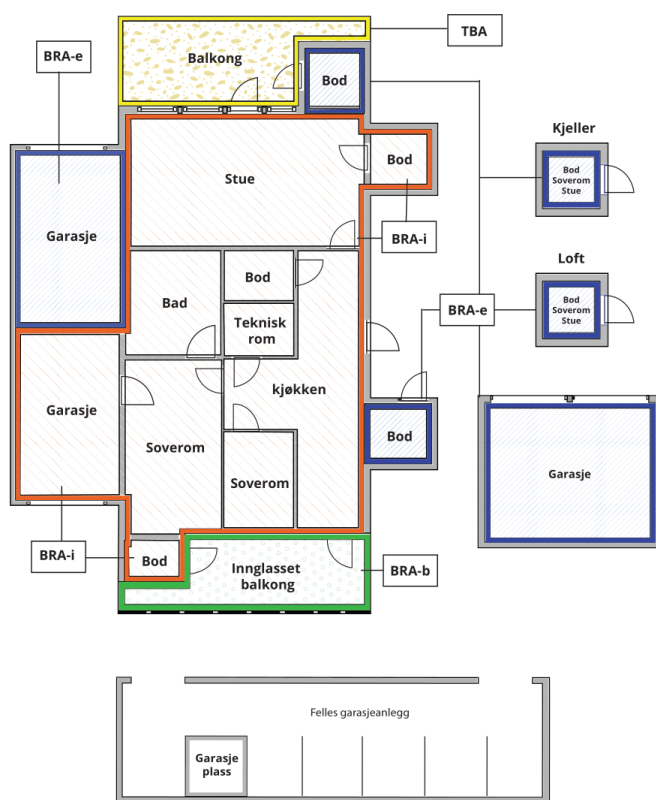
Hva er måleverdig areal?

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 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

Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	34			34	4
Kjeller		1		1	
SUM	34	1			4
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Stue / Kjøkken, Sovealkove, Bad, Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 1m², merket med 910.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En del av det som i dag er sovealkove, var tidligere klassifisert som bod.

Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for disse endringene.

Viktig informasjon:

Endringer som krever godkjenning, men som ikke er søkt om, er ikke i samsvar med gjeldende regelverk. Kommunen kan, i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 32, pålegge tiltak for å tilbakeføre rommet til godkjent bruk eller kreve at bruken opphører inntil nødvendige godkjenninger foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: DAGSLYSFLATE:

Sovealkoven må ikke forveksles med et fullverdig soverom. Rommet oppfyller ikke krav til verken dagslysflate eller

ventilasjon, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende krav til varig oppholdsrom som soverom. Bruk av rommet som varig oppholdsrom kan ha betydning for både forsikringsforhold og ved eventuelle myndighetsvurderinger.

Til info:

Takhøyden er målt til 2,24m på badet, ellers ca. 2,49m i øvrige rom.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

Sovealkove må ikke forveksles med et fullverdig soverom. Rommet har ikke tilfredstillende dagslysflate eller ventilasjon som er et krav på soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	34	0
Kommentar		
Borettslagsleilighet	Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Karl-Magnus Gustavsén	Takstingenør
	Karoline Rese	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	31	0	0	18459.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigrid Undsets vei 3

Hjemmelshaver

Lønnealleen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
910/Lønnealleen Borettslag	850508852	910	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Karoline Rese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
165	100	8 400	13 395 31.12.2024	151 527 31.12.2024

Kommentar

Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Tveita i Oslo, med kort vei til både byliv og naturopplevelser. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, omgitt av grønne fellesarealer med lekeplasser og sittegrupper, som skaper et trivelig bomiljø. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Det er gangavstand til Tveita senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. For den aktive finnes det flere treningssentre i nærheten, som SATS Hellerud og Mudo Tveita. Området har også gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss, som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

For friluftsentusiaster er det kort vei til Østmarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt. Her finner du et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og idylliske badevann som Lutvann. Dette gir gode muligheter for friluftaktiviteter for både store og små.

Om tomten og borettslaget

Lønnealleen borettslag ble oppført i 1964-1965 og består av 204 leiligheter fordelt over tre nesten identiske blokker på 11 etasjer.

Borettslaget har en selveid tomt på 18500 m² med gårdsnummer 140 og bruksnummer 31. Lønnealleen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850508852, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Sigrid Undsetsvei 1, 3 og 5.

Borettslaget har et pent opparbeidet fellesområde med asfalterte internveier, lekeplass, benker/sittegrupper samt store grøntarealer med gress, prydbusker, trær og busker.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én kjellerbod på 1m², merket med 910.
- Obos OpenNet er leverandør av fibernett til borettslaget.
- Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie parkeringsplass gjennom private aktører.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 114 000	2020	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	1167973			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Elektris, Wallitech og Elektro-sivert AS er fremlagt	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende: - Boligblokk, datert 08.01.1971 - Ventilasjonanlegg, datert 21.04.1967 - Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 29.08.2016	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.