# Tilstandsrapport

Jerikoveien 23 A, 1067 OSLO

OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 44

Andelsnummer 140

**Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 95 m²**



**Befaringsdato:** 28.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26090 **Eiendomsverdi ref nr:** ZW5381

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig og gjennomgående 4-roms leilighet i 4. etasje. Gode solforhold og fin utsikt.

Fra stuen er det utgang til nordvestvendt terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m².
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m², inkludert liten bod på ca 0,5 m².

Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen, dette kan med enkle grep tilbakeføres slik at leiligheten blir en 5-roms leilighet.
Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og det er ikke sluk i rommet.

Nåværende eier overtok boligen som ny i 1977.

Samlet sett gir dette en romslig 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet, og som holder en eldre/enkel standard.
Begge badene er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Det er ikke sluk i badet, men spalte i veggen til dusjbadet - slik at det kun er ett sluk. Avløpet fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen. Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Forøvrig er det en eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Vegger, og gulv er utidsmessige og med bruksslitasje eller skadet. Leiligheten trenger en generell oppgradering av alle flater og utstyr.

## 4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

* Terrassert boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, fundamentert til komprimerte masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger av bindingsverk og med utvendig kledning samt teglsteinsforblending.
* Vinduer og terrasse-/verandadør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2005.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Støpt dekker som etasjeskillere.
* Flatt tak, som er tekket med papp/folie.
* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² og fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m², inkl liten bod på ca 0,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok - Utidsmessig standard og med bruksslitasje samt observerbare skader utover normal.

VÅTROM Gå til side

* Flislagt dusjbad.

* Flislagt bad.

Begge badene er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Det er ikke sluk i badet, men spalte i veggen til dusjbadet - slik at det kun er ett sluk. Avløpet fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen. Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

* Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og av den grunn vurdert til TG 3, det er ikke sluk i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

SPESIALROM Gå til side

Fra soverommet er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og er heller ikke vurdert som det.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra dusjbad og kjøkken.
* Vannrør av kobberrør fra byggeåret.
* Avløpsrør av plast.
* Varmt vann som er tilknyttet fellesanlegg.
* Elektrisk oppvarming ved panelovner.
* Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**4-roms andelsleilighet**

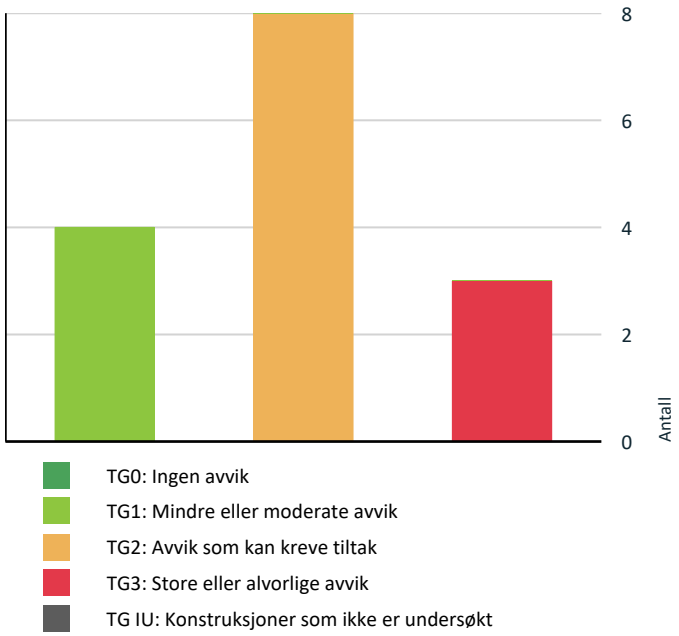
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger.
* Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen + Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel. Dette er ikke søknadspliktige endringer - så lenge man ikke bryter brannskillet. Brannskillet ble ikke brutt.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

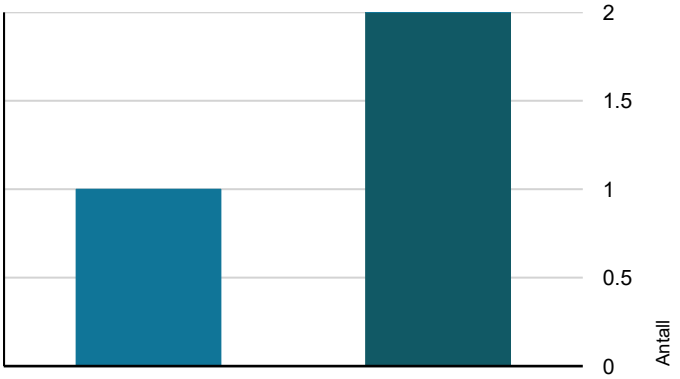
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms andelsleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. etasje > dusjbad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Iflg Norges Eiendommer.

**Standard**
Boligen holder en eldre/enkel standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og dører.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass fra 2005 har passert en betydelig del av forventet brukstid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene og veranda-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass fra 2005 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Det ble ikke observert sprekker eller punkteringer i glassene, og stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjoner viste tilfredsstillende funksjon. Sammenlignet med dagens krav har isolerglass fra denne perioden noe lavere isoleringsevne. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder og isoleringsevne.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduer og dører fungerer som forutsatt. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales, og utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre entredør med brann- og lydklassifisering har naturlig aldersslitasje og er vurdert til TG 2 ut fra alder og stand. Eldre dører kan ha redusert tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer som forutsatt. Ved behov kan justering, vedlikehold eller utskifting vurderes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m².

* Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m², inkludert liten bod på ca 0,5 m².
Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 106 cm, som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Markise ved terrassen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Gulv med parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

Gulvene har bruksslitasje.
Det er åpen skjøt i vinylbelegget og solskjolder i stueparkett.

Vegger:
Vegger med malt brystning, tapet, malt strie og fliser.
Ubehandlet gips-flater i bod.

Veggene er noe utidsmessige og har småskader i tapetserte flater.

Himlinger:
Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Etter helhetsvurdering av bruksslitasje og kommenterte forhold vurderes innvendige flater til TG 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige flater har bruksslitasje og kommenterte forhold som samlet gir et oppgraderingsbehov. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket. Etter en helhetsvurdering er innvendige flater vurdert til TG 2.

Tiltak:
Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er etasjeskillere av støpte dekker.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Kjøkken.

* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 12 mm.

# Tilstandsrapport

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

**Beskrivelse**

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

I 2-delt stue:

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I stuen ble det målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering/oppretting av eventuelt nytt gulv, i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte dører, skyvedør mellom soverom og vaskeromsdel.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader på dørblader. Forholdet har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket og brukskomfort.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd. Vedlikehold, justering eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med oppussing.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

# VÅTROM

## 4. ETASJE > DUSJBAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagt dusjbad.

Heldekkende servant, underskap, høyskap, speil, wc og dusj.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.
Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluftsspalte ved døren.

Dusjbadet er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av dusjbadets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Dusjbadets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 4. ETASJE > DUSJBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad.

Heldekkende servant, servantskap, wc og badekar.

Avløpsrøret fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen, det er ikke sluk i badet, men spalte nederst i veggen mot dusjbadet, hvor det er sluk.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.
Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft i dusjbadet og videre til badet. Tilluftsspalte ved døren. Dette er en løsning som gir lite avtrekk fra badet.

Badet er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

# Tilstandsrapport

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder og kommenterte forhold en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Badets alder og kommenterte forhold vedrørende sluk og avløp samt kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og av den grunn vurdert til TG 3, det er ikke sluk i rommet.

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke sluk i vaskerommet.
Rommet har naturlig avtrekk

Vaskerommet er av eldre dato, rommet er ikke bygget som et våtrom. Vaskerommet har av den grunn konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran samt eventuell etablering av sluk for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn i kommenterte forhold vedrørende manglende sluk, manglende våtromsbelegg med oppkant, konstruksjon/oppbygging og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av kommenterte forhold vedrørende manglende sluk, manglende våtromsbelegg med oppkant en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran og etablering av sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging, alder og kommenterte forhold.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 4. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført på grunn av vaskerommet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og utidsmessig med bruksslitasje. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket.

Tiltak:
Oppgradering eller utskifting kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med modernisering av kjøkkenet.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er felles mekanisk avtrekksventilasjon ut av kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobberrør fra byggeåret.

Det er stoppekran i kjøkkenbenken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av leiligheten.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vannrør av kobber har passert forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plastrør fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra kjøkken og dusjbad og med veggventil videre til badet, slik at det også vil være noe mekanisk avtrekk fra badet. Forøvrig naturlig avtrekk.

Det anbefales å holde ventiler åpne og sikre jevnlig rengjøring og vedlikehold av ventiler og avtrekk.

## Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Varmtvann tilknyttet fellesanlegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Varmtvann med tilhørende røranlegg er borettslagets ansvar og er ikke vurdert.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

# Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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**

Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

Det er påregnlig at det elektriske anlegget vil måtte legges på nytt ved oppgradering av boligen.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Eier opplyser i Egenerklæring at det i mars 2026 i regi av borettslaget ble gjennomført el-tilsyn i leiligheten, ingen påpekte forhold.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for arbeid utført etter 1999.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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**

Konsekvens:
Det elektriske anlegget fremstår som eldre, med skrusikringer, både jordede og ujordede kurser samt åpen og skjult installasjon fra ulike perioder. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og standard sammenlignet med dagens krav, noe som gir økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og videre bruk.

Tiltak:
Det må påregnes oppgradering eller fornyelse av det elektriske anlegget i forbindelse med modernisering av boligen.

Det er påregnlig at det elektriske anlegget vil måtte legges på nytt ved oppgradering av boligen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

# 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

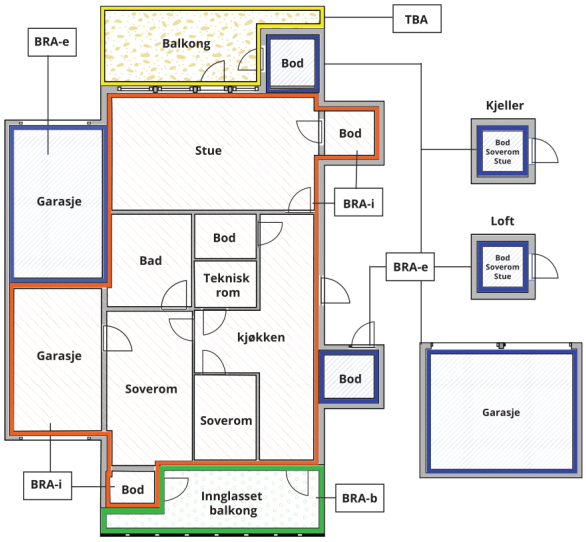
## Hva er måleverdig areal?

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

## 4-roms andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. etasje | 95 | 2 | | 97 | 20 |
| **SUM** | **95** | **2** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **97** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Entre/gang, dusjbad, bad, vaskerom, 3 soverom, bod, kjøkken, stue | Bod | |

**Kommentar**

Boligblokk over i alt 5 plan + garasjekjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trapp.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, dusjbad, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.
Romhøyde i stuen er 2,37 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m².
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m², inkludert liten bod på ca 0,5 m².

Det medfølger:
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje.

* Boden på verandaen er ca 0,5 m² og ikke medtatt i TBA, slik at verandaens areal er opplyst inkludert arealet som opptas av boden.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger.
* Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen + Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel. Dette er ikke søknadspliktige endringer - så lenge man ikke bryter brannskillet. Brannskillet ble ikke brutt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.4.2026 | Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 113 | 44 | | 0 | 30331 m² | Iflg Norges Eiendommer | Eiet |

**Adresse**
Jerikoveien 23 A

**Hjemmelshaver**

**Kommentar**
Felles tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 3032/Søndre Lindeberg Borettslag | 952283499 | 3032 | OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99 | Tor Kristoffersen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| 140 | 100 | 38 900 | 3 181 045 *20.04.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2024 | | Samlet aksjekapital: | | 19 500 |
| Omløpsmidler: | | 5 767 703 | Samlet innskuddskapital: | | 8 049 500 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 478 704 | Langsiktig gjeld (+): | + | 37 123 241 |
| Disponible midler: | | 5 288 999 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 45 172 741 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø på Lindeberg.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, forretningssenter og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder i marka.
Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje. Gjesteparkering på fellesområdet.

### Adkomstvei

Leiligheten har atkomst fra offentlig vei, via interne gang-/stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Fellesarealer med gressplen, sittegruppe og lekeapparater, asfalterte gang- og stikkveier.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.924,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 6.845,-, trappevask med kr 79,- og varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

### Bebyggelsen

Søndre Lindeberg Borettslag består av i alt 195 andelsleiligheter.
Bygningen ble ferdigstillet i 1977 og er oppført på eiet tomt, felles for borettslaget.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 952 283 499 og OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for borettslaget.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 20.8.1979

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikrig ASA | 1418370 | | | |

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger er innhentet/oversendt av megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 20.8.1979 | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZW5381

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon