PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LILLOSETERVEIEN 13 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førsteside energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Originale tegninger

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



U. Etasje

Lilloseterveien 13 A

taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



1. Etasje

Lilloseterveien 13 A

taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Enebolig
Lilloseterveien 13 A, 0957 OSLO
OSLO kommune
gnr. 93, bnr. 608

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26059 **Eiendomsverdi ref nr:** CK5224

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Andre Svane Hansen

Uavhengig Takstingeniør

ash@taksator.no

926 37 327

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan med garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Mekanisk ventilasjon i boligen.
Elektrisk oppvarming.
Pipeløp med tilknyttet ildsted i stuen.

Snekkerbygget kjøkken fra Smeland Interiør, montert i 2006/2007.
Innredning med profilerte, hvite, fabrikklakkerte fronter samt noe vitrinedører.
Granitt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri samt hånddusj-spyler.
Fliser på vegg over benk.
Downlights under overskap og stikkontakt på vegg.
Det er integrert induksjonsplatetopp samt gassbluss, stekeovn, mikro, kaffemaskin og oppvaskmaskin med stålfront.
Side by side kjøl-/fryseskap med stålfront.

I tillegg er det montert et enklere hybelkjøkken i underetasjen.

Det er tre baderom i boligen.
Hovedbadet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende dobbelservant med ett-greps blandebatterier.
Speilskap med integrert lys.
Høyskap.
Dusjnisje med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Hjørnebadekar.
Veggmontert klosett med spyle-/dusj funksjon med utenpåliggende sisterne.

Hybelbadet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med integrert lys.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Bad i 1. etasje er innredet med:
Servantseksjon med skuffer, heldekkende benkeplate med bolleservant og ett-greps blandebatterier.
Speil med integrert lys.
Dusjnisje med glassvegg og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Boligen har også separat vaskerom og eget kjølerom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger, datert 25.06.1987.
Det er funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

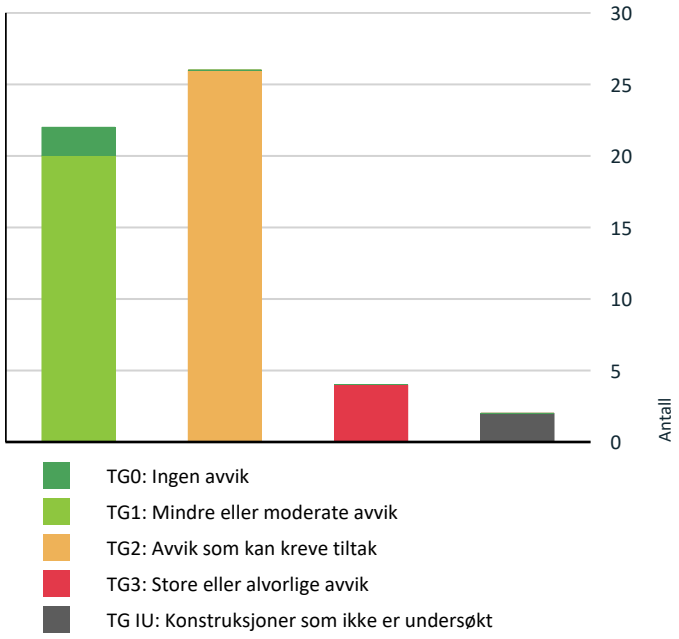
1. etasje:
-Vegg mellom kjøkken og spisestue er revet.

U. etasje:
-Opprinnelig badstue er revet og arealet er innlemmet i baderom.
-Vegg mellom soverom er flyttet, så hovedsoverommet har fått større areal.
-Dør mellom hoveddel og det som idag benyttes som hybel er forblendet.
-Deler av bod/trimrom tilhørende garasje er skilt av med en ny vegg og innlemmet i areal for hybel.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

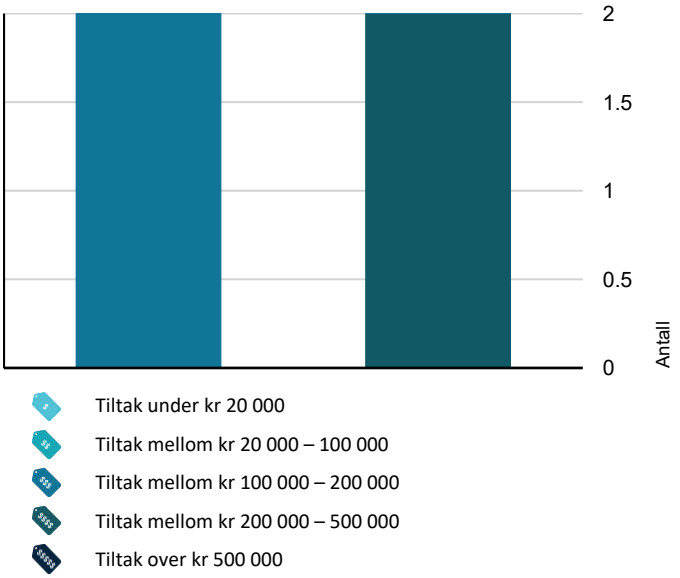
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

Sammendrag av boligens tilstand

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng - Garasje, Bod** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje hybel > bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > U. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje hybel > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U. etasje > vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > U. etasje > vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > U. etasje > kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > U. etasje > kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Kjøkken > U. etasje hybel > kjøkken/soverom > Avtrekk Gå til side

Våtrom > U. etasje hybel > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongstein, undertak, sløyfer og lekter fra byggeår.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra takstige ved skorstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte knekte og utglidde takstein samt mosevekst.
Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Knekte og utglidde takstein kan redusere taktekkingens evne til å lede bort nedbør og øker risikoen for lokal fuktpåvirkning ved kraftig regn eller snøsmelting. Mosevekst kan bidra til økt fuktbelastning og fremskynde slitasje på taktekkingen. Taktekkingen har i tillegg passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt sannsynlighet for behov for vedlikehold og utskifting i årene som kommer.

Tiltak:
Skadde og utglidde takstein bør rettes opp og skiftes ved behov. Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastningen på tekkingen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takflaten, samt å påregne fremtidige tiltak eller utskifting av taktekkingen som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og belag i stål/sink, fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Renner, nedløp og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje og aldring kan påvirke funksjonen. Eldre komponenter har økt risiko for lekkasjer, redusert avrenning og behov for vedlikehold eller utskifting.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Det bør påregnes utskifting eller oppgradering på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Deler av underetasjen har pussede, malte fasader.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt liggende og stående ytterkledning.

—

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe oppsprukket trevirke og mindre lokal råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Oppsprukket trevirke og lokale råteskader indikerer vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan medføre redusert holdbarhet i de berørte områdene, og skadene kan utvikle seg videre dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Tiltak:
Skadet trevirke bør kontrolleres nærmere og råteskadede partier utbedres ved behov. Det anbefales samtidig overflatebehandling og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning og forlenge konstruksjonens levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner.
Undertak av sutak-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist misfarging og fuktskjolder på undertak ved inspeksjon fra loft.
Det er utført stikkprøvekontroll av fukt ved hjelp av protimeter. Målingene viste ingen forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert misfarging og fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer at det kan ha forekommet fuktpåvirkning tidligere. Stikkprøvemålinger viste normale fuktverdier på befaringstidspunktet, og det ble ikke påvist aktiv fukt. Årsak og omfang av tidligere fuktpåvirkning er ikke avklart.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på området ved framtidige inspeksjoner for å avdekke eventuell utvikling eller nye tegn til fukt. Ved endringer eller mistanke om pågående lekkasje bør taktekking, beslag og tilhørende konstruksjoner kontrolleres nærmere for å avklare årsak og behov for utbedring.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1987/88.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er kun utført stikkprøver som funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.
Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt forekomst av avskallet maling. Det er også observert enkelte vinduer som er malt igjen. I tillegg er vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke har redusert funksjon og kan gi mindre tilfredsstillende bruksegenskaper. Avskallet maling kan føre til økt slitasje på treverk og overflater dersom vedlikehold utsettes. Vinduer som er malt igjen kan ikke benyttes som forutsatt til lufting og normal bruk. Vinduenes alder tilsier også at det må påregnes økt behov for vedlikehold og gradvis utskifting av komponenter.

Tiltak:
Det anbefales å justere og vedlikeholde vinduene slik at de fungerer som tiltenkt. Løse og avskallede malingsflater bør skrapes og overflatebehandles. Vinduer som er malt igjen bør åpnes opp og settes i stand for normal funksjon. På grunn av alder bør det påregnes løpende vedlikehold, og utskifting av vinduer kan bli aktuelt på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrèdør med glassfelt fra byggeårene.
Det er montert dørpumpe med motor på døren.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og 2-lags isolerglass, fra byggeårene.
Det er montert dørpumpe med motor på en dør.

—

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørvrider/hendel er løs.
Det er registrert fukt/svelleskade på dør i u.etg.
Dører er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dørene er over 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er registrert løs dørvrider/hendel samt fukt-/svelleskade på dør. Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

Tiltak:
Det anbefales å etterstramme eller utbedre løs dørvrider. Årsaken til fuktpåvirkningen på døren i underetasjen bør avklares og utbedres ved behov. Videre anbefales jevnlig vedlikehold og funksjonskontroll, og utskifting må påregnes etter hvert som slitasje eller funksjonssvikt utvikler seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra spisestue til terrasse på ca. 82 m² i betong konstruksjoner.

Støpt dekke belagt med fliser.
Rekkverk av leca, pusset og malt samt herdet glass.

—

Terrassen ligger over deler av boligen og garasjen.

Fra terrasse er det trapp videre ned til hage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og en del løse fliser på terrassen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på membran/tettesjikt er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekker og løse fliser gir redusert overflatekvalitet og kan medføre videre skadeutvikling ved belastning og værpåvirkning. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er overskredet, øker usikkerheten knyttet til konstruksjonens videre levetid og tetthet.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre løse fliser og skadede områder for å begrense videre forringelse. Terrassen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Med tanke på alder og registrerte forhold bør det påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak på membran/tettesjikt ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse og ned til hage i betongkonstruksjoner.
Trinn er belagt med belegningsstein.
Rekkverk i malte trekonstruksjoner.

Mindre 2-3 trinns trapper i hagen i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker i sidevanger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Registrerte sprekker i sidevanger indikerer slitasje og alderstegn. Forholdet kan medføre gradvis redusert styrke og videre oppsprekking dersom utviklingen fortsetter.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp sprekkdannelsen med jevnlige kontroller og utbedre skadene ved behov. Eventuelle løse eller svekkede partier bør repareres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

U etg:
Gulv:
Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i vindfang og gang.
Teppe i bod.
Parkett på soverom.

Vegger:
Slette, malte flater.
Noe trespiler.
Malt tapet.
Malt strie.
Malt panel.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.
Plastbelagte himlingsplater (tak-ess).

—

1.etg:

Tilstandsrapport

Gulv:
Fliser på kjøkken.
Ellers parkett.

Vegger:
Malt tapet.
Malt strie.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater med noe downlights.
Plastbelagte himlingsplater (tak-ess).

—

Overflater har en normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert "bomlyd" og flere løse fliser på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd og løse fliser indikerer mangelfull heft mellom fliser og underlag. Dette kan medføre at flere fliser løsner over tid, samt økt risiko for skader på overflaten ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre løse fliser og undersøke omfanget av bom i gulvkonstruksjonen. Videre tiltak bør vurderes ut fra skadeomfanget, og det kan være nødvendig med lokal reparasjon eller utskifting av berørte områder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.
Gulv mot grunn i betong.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik.
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Spisestue:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 12 mm gjennom hele rommet.

Gang m/trapp:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

—

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i boligen.
Peis-innsats med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate på gulv foran peis.
Feieluke lokalisert i gang i u.etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasje. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

Det ble rutinemessig utført stikkvise fuktsøk på innsiden av yttervegger under terreng med fuktdetektor på typisk utsatte steder. Kontrollerte punkter viste ikke unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Enkelte flater var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

—

Det ble utført hulltaking i utforet vegg under trapp. Søket med pigger i treverk viste en måling på 9,2 % (grønt nivå) , noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng - Garasje, Bod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i bod/trimrom. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råte og fuktskader i påforde vegger av trekonstruksjoner i bod/trimrom samt fuktutslag på gulv.
Det ble ikke utført hulltaking da dette ikke ble ansett som nødvendig da skaden er synlig på innsiden av vegg.
I tillegg er det fukt- og saltutslag på lecavegger i garasje.

Det bemerkes at de registrerte fukt- og råteskadene er påvist i bod/trimrom som inngår i boligens tilleggsdel (BRA-e), og ikke i boligens hoveddel (BRA-i). Forholdet endrer ikke behovet for nærmere undersøkelser og utbedring av årsak og skadeomfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert råte og fuktskader i påforede vegger av trekonstruksjoner, noe som viser at veggene har vært utsatt for fukt over tid. Dette kan ha medført redusert kvalitet på materialene og behov for utskifting av skadede bygningsdeler. Fuktutslag på gulv samt fukt- og saltutslag på lecavegger i garasje indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene, noe som kan gi økt vedlikeholdsbehov og begrensninger i bruken av arealene.

Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør kartlegges og utbedres. Råte- og fuktskadede trekonstruksjoner anbefales fjernet og erstattet etter at fuktkilden er håndtert. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot gulv og vegger for å begrense videre skadeutvikling og forbedre forholdene i de berørte rommene.

Oppgitt kostnadsestimat omfatter åpning av konstruksjoner, tørking og tilbakeføring/oppbygging av berørte bygningsdeler.
Tiltak knyttet til utvendig årsak, herunder eventuell utskifting eller etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring, er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom boligens underetasje og 1. etasje i trekonstruksjoner.
Malte sidevanger og rekkverk.
Parkett i inntrinn og mellomrepos.

—

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte og fabrikklakkerte innerdører fra byggeår.
Nyere profilert og fabrikklakkert dør til baderom i u.etg.

—

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert dører som subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dører som subber mot karm eller terskel har redusert funksjon og kan være tyngre å åpne og lukke. Forholdet kan føre til økt slitasje på dørblad, karm, beslag og terskel over tid.

Tiltak:
Det anbefales å justere dørblad, hengsler eller beslag slik at dørene får tilfredsstillende funksjon. Eventuelle skjeve eller slitte komponenter bør utbedres eller skiftes ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad med varmekabler fra byggeårene, overflateoppusset (flis på flis) i 2021 i følge selger.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger samt baderomspanel.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at noe vann ble stående rundt sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun registrert 18 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel.
Ved funksjonstest av dusj ble det observert at noe vann ble stående rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel. Ved funksjonstest ble det observert at noe vann ble stående rundt sluket, noe som indikerer at gulvfallet ikke leder vannet optimalt til avløpet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på overflater og redusert sikkerhetsmargin mot vannuttrengning ved større vannmengder eller tilstopping av sluk.

Tiltak:
Sluk bør holdes rent og funksjonsdyktig for å sikre best mulig avrenning. Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet, hvor fallforhold og høydeforskjell ved terskel kan utbedres for å oppnå en mer hensiktsmessig vannavledning i tråd med TEK17.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og ukjent membranløsning, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sluk har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid (TG2).
Membran har passert forventet teknisk levetid (TG3).
I tillegg er det registrert manglende mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant (våtsone).

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sluket har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, og membranen har passert forventet teknisk levetid. I tillegg er det registrert manglende mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg under servant. Forholdene innebærer økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonene dersom tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Våtrommet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men aldring av tettesjiktet medfører at rommet har et klart moderniseringsbehov. Økt bruk eller høyere fuktbelastning kan fremskynde utvikling av skader.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge modernisering av våtrommet. Da tettesjikt, gjennomføringer, sluk og tilhørende overganger må fungere som en samlet løsning, vil det normalt være nødvendig med en full rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring etter dagens krav i TEK17. I forbindelse med rehabiliteringen bør sluk og rørgjennomføringer oppgraderes sammen med nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer, heldekkende benkeplate med bolleservant og ett-greps blandebatterier.
Speil med integrert lys.
Dusjnisje med glassvegg og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg på baderommet.
Tilluft via spalte ved terskel og spalte over dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trappegang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, pusset opp i 2015 i følge tidligere salgsoppgave.

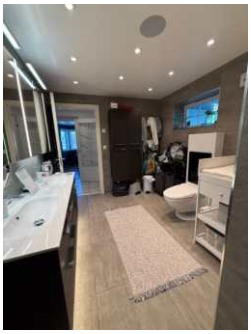
—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport





U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights og høyttaler.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun registrert 10 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel.
I tillegg er det registrert motfall på ca. 10 mm fra terskel til senter av baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Registrert høydeforskjell mellom sluk og terskel er lavere enn det som anbefales i dagens byggeskikk. Motfall på deler av gulvet medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående på gulvet eller bevege seg mot tilstøtende områder, noe som øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjonene.

Tiltak:
Det anbefales å utvise aktsomhet ved bruk av våtrommet og sørge for at vann ledes til sluket. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold og høydeforskjell ved terskel utbedres slik at gulvet tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger etter TEK.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kantsluk i plast er montert mot vegg i dusjsone.
Sluket er utført med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Det er også montert sluk ved toalettet.
Sluket er utført med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold kan ikke verifiseres.

—

Bemerkning:
-Sluket i dusjsonen er montert delvis under armaturpanelet.
Plasseringen kan medføre begrenset tilgjengelighet og gjøre rengjøring og vedlikehold av sluket mer krevende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomføringer av vann og avløpsrør for badekar i sidevegg i dusjsone er gjort i etterkant.
Gjennomføringene har derfor ikke mansjetter i tettesjikt/membran, men er fuget i ettertid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Gjennomføringer for vann- og avløpsrør til badekar i dusjsonen er etablert i etterkant og mangler mansjetter i tettesjiktet. Selv om gjennomføringene er fuget, gir dette en mindre robust løsning enn gjennomføringer med integrerte mansjetter. Risikoen for fuktinntrenging rundt gjennomføringene er derfor økt over tid.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp ved vedlikehold og kontrolleres jevnlig for tegn til svekket fuge eller fuktpåvirkning. Ved rehabilitering av våtrommet anbefales det at gjennomføringene utføres med godkjente mansjettløsninger som en del av nytt tettesjikt i henhold til TEK17.

Tilstandsrapport






U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende dobbelservant med ett-greps blandebatterier.
Speilskap med integrert lys.
Høyskap.
Dusjnisje med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Hjørnebadekar.
Veggmontert klosett med spyle-/dusj funksjon med utenpåliggende sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekk i servant kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Over tid kan sprekken utvikle seg videre, og det kan oppstå lekkasje eller utfordringer med renhold.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke omfanget av sprekken og vurdere utskifting av servant dersom sprekken øker eller medfører lekkasje, svekket funksjon eller hygieniske utfordringer.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg på baderommet.
Tilluft via spalte ved terskel.

U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført via eksisterende luke under fordelerskap i bod mot våtrommets våtsone.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv og varmekabler fra byggeårene.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når vaskerommet er oppført, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på vaskerommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.





U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slette, malte vegger, noe malt tapet og noe fliser på vegg.
Plastbelagte himlingsplater (tak-ess).

—

Tilstandsrapport

Bemerkning:
Det ble observert noe oppsvelling i treplate på vegg mot kjølerom. Fuktmåling ble utført med protimeter, uten registrerte tegn til fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert "bomlyd" og sprekker i flere fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd og sprekker i fliser indikerer at enkelte fliser har redusert vedheft til underlaget. Dette kan medføre videre sprekkutvikling, løse fliser og økt risiko for skader ved normal bruk. Omfanget bak flisene kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av berørte områder for å avklare årsak og omfang. Løse og skadede fliser bør utbedres, og eventuelle underliggende forhold vurderes i forbindelse med reparasjonsarbeidet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert ved vaskekar.
Det er registrert plastsluk med klemring, ingen synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid (TG2).

Det er ingen synlig membran/tettesjikt inn under klemringen i sluket på vaskerommet (TG3).

Det er manglende tettesjikt i form av membran.
Tettesjikt må etableres.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder modernisering av gulvet på rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Det er ikke registrert synlig membran eller tettesjikt inn under klemringen i sluket. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om sluket har en tett og varig tilkobling mot gulvets fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen og føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen rundt sluket. Dersom tilfredsstillende tilkobling mellom tettesjikt og sluk ikke kan dokumenteres eller påvises, må det påregnes utbedring for å sikre en funksjonell og fuktsikker løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med:
Vaskekar i rustfritt stål med ett-greps veggarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Klimanette, Sentral luftvarmeenhet med elektrisk varmebatteri og integrert ventilasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte over dørblad.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da våtsone grenser til murvegg.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

U. ETASJE HYBEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med baderomspanel, fliser på gulv med varmekabler, pusset opp i 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



U. ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel på vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

U. ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp membran ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

Tilstandsrapport

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

På befaringsdagen ble det registrert sprekk i en flis på gulv ved terskel.
Forholdet anses som en estetisk/kosmetisk karakter.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

U. ETASJE HYBEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og ukjent membranløsning, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid (TG2).
Membran er ikke klemt ned i klemring på sluk (TG3).
I tillegg er det registrert manglende mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant (våtsone).

Tettesjiktet (membran) har ingen tetning ned mot sluk.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sluket har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er registrert at membran ikke er ført inn under klemringen i sluket, samt manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer i våtsone. Forholdene medfører at badets fuktsikring ikke fremstår som tilfredsstillende, og det foreligger økt risiko for vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Badet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men videre bruk og naturlig aldring av konstruksjonene vil kunne øke risikoen for skadeutvikling.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet for å etablere tilfredsstillende tettesjikt og sikre tette overganger ved sluk, gulv, vegger og rørgjennomføringer. Som følge av avvikenes karakter må det påregnes en helhetlig oppgradering av våtrommet. Dersom eksisterende sluk er av eldre dato, bør utskifting inngå som en del av arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





U. ETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med integrert lys.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe fukt på gulv ved dreneringshull under sisterne på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Årsaken til fuktigheten er ikke avklart, men forholdet kan indikere lekkasje, kondensdannelse eller annen utilsiktet fuktpåvirkning. Ved vedvarende fukt kan det over tid oppstå skader på omkringliggende materialer og konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til den registrerte fuktigheten. Eventuelle lekkasjer eller andre avvik bør utbedres, og området bør holdes under oppsyn inntil forholdet er avklart.

U. ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg på baderommet.
Tilluft via spalte ved terskel og over dørblad.

U. ETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner som vaskerim og yttervegg.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Snekkerbygget kjøkken fra Smeland Interiør, montert i 2006/2007.

Innredning med profilerte, hvite, fabrikklakkerte fronter samt noe vitrinedører.
Granitt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri samt hånddusj-spyler.
Fliser på vegg over benk.
Downlights under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplatetopp samt gassbluss, stekeovn, mikro, kaffemaskin og oppvaskmaskin med stålfront.
Side by side kjøl-/fryseskap med stålfront.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

—

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

U. ETASJE HYBEL > KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enklere hybelkjøkken installert i 2021.
Innredning med hvite, glatte fronter samt sorte fronter med struktur.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap under benk.

Det er integrert induksjonsplatetopp.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





U. ETASJE HYBEL > KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter, ellers ingen synlig avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har kun ventilator med kullfilter og det ble ikke registrert synlig avtrekk fra rommet. Dette gir begrenset fjerning av fukt og matos fra kjøkkenet, noe som kan medføre økt belastning på inneluften og økt risiko for fuktkondensering på kalde overflater.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke ventilasjonsløsningen nærmere og vurdere etablering eller forbedring av avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

SPESIALROM

U. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himling.
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert svertesopp i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det ble registrert svertesopp i himlingen på kjølerommet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy luftfuktighet eller kondens og kan indikere at rommet har utfordringer knyttet til ventilasjon, isolasjon eller fuktbelastning. Forholdet kan medføre misfarging av overflater og er et tegn på at fuktforholdene i rommet bør vurderes nærmere.

Tiltak:
Det anbefales å kartlegge årsaken til svertesoppdannelsen, herunder kontroll av ventilasjon, temperaturforhold og eventuell kondensproblematikk. Angrepne overflater bør rengjøres og nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere fuktbelastningen og hindre videre utvikling.

U. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Norcool Coolmaster CU 450 kjøleaggregat.
Produksjonsdato - 11.08.2011.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i U.etg.
Her finnes også stoppekraner for tilførsler til rør-i-rør fordelerskap.

Bad U.etg:
Røropplegg er etablert i 2015.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Vannledninger til hybelkjøkken er også lagt som rør-i-rør fra vaskerom.

—

Ellers er vannledninger fra byggeår.
Noe ligger som synlige føringer på vaskerom.
Fra vaskerom er vannledninger lagt som plastbelagte kobberrør, skjult i konstruksjoner.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.
Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringsdagen.
Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder og forventet brukstid. Skjulte kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Selv om det ikke er observert tegn til redusert funksjon eller lekkasjer, representerer skjulte røranlegg en risikokonstruksjon som bør følges opp over tid.

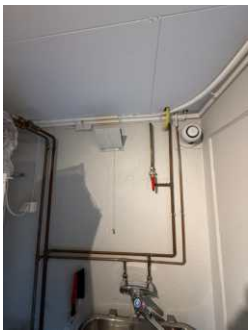
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

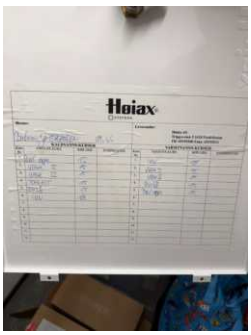
Konsekvens:
Skjulte vannrør av kobber har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men alder medfører økt risiko for slitasje, materialsvikt og lekkasjeutvikling over tid. Eventuelle lekkasjer på skjulte rør kan være vanskelig å oppdage tidlig og kan føre til følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn med røranlegget og å være oppmerksom på tegn til lekkasjer eller redusert funksjon. Utskifting eller oppgradering bør påregnes som en del av fremtidig vedlikehold og modernisering av boligen.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

Stakeluke lokalisert i bod i underetasje.
Lufting er ført over tak.

—

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via elektriske vifter på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Tilstandsrapport

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.
Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Klimanette 600 EL:
Sentral luftvarmeenhet med elektrisk varmebatteri og integrert ventilasjon.
Anlegget fordeler oppvarmet luft via kanaler til boligens oppholdsrom og bidrar til nødvendig luftutskifting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i U.etg (sluk i rommet).

Volum - 300L

Installasjonsår - 2018 (i følge tidligere salgsoppgave)

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler noen rom i U. etg.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting eller utbedring av enkelte installasjoner og komponenter.
Det er ikke utført funksjonstesting av de nevnte installasjonene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Rapporten forutsetter at produsentenes monteringsanvisninger er fulgt. Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er lokalisert i gang.
Automatsikringer og noe jordfeilbrytere
22 fordelingskurser.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler deksel rundt sikringer i sikringsskapet.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

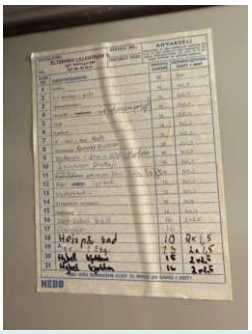
Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamenteringen kan være på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert tegn til svikt eller fuktproblemer som kan knyttes til dreneringen ved befaringstidspunktet, men funksjonsevnen kan være redusert som følge av alder. Risikoen for svekket dreneringseffekt og økt fuktbelastning mot grunnmurer øker normalt med tiden.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på kjente risikoforhold som fuktgjennomslag, misfarging eller lukt i utsatte områder. Selv om det ikke er registrert behov for umiddelbare tiltak, bør utskifting eller oppgradering av dreneringen påregnes som en del av fremtidig vedlikehold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Beskrivelse
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker og betongsåle støpt mot byggegrunn.
En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
I tillegg er det registrert mindre riss og sprekker i pusset overflate, dette anses kun som estetisk karakter, og er ikke uvanlig sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur ved terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur ved terrasse. Slike sprekker kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller aldersrelaterte forhold i konstruksjonen. Omfang og årsak er ikke nærmere avklart, men sprekkene kan gi økt fuktinntrengning og medføre videre forvitring dersom de utvikler seg over tid.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og foreta nærmere vurderinger dersom sprekkene øker i størrelse eller omfang. Utbedring av sprekkene bør vurderes for å begrense fuktinntrengning og bidra til å opprettholde konstruksjonens bestandighet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.
På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

Det er installert radonmåler i boligen som kan leses av/varsles via app.
Selger opplyser:
Det har aldri blitt registrert radonnivåer over anbefalte grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dette gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg langs trappeløpet for å bedre sikkerheten og gi nødvendig støtte ved ferdsel i trappen.

—

Konsekvens:
Rekkverket på balkong eller terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskrifter, målt til ca. 90 cm. Dette gir redusert sikring mot fall, spesielt ved opphold nær rekkverket eller ved bruk av møbler og annet inventar inntil kanten.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Behov og omfang bør vurderes ut fra balkongens eller terrassens utforming og bruk.

—

Konsekvens:
Rekkverkshøydene i utvendige trapper er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Dette gir redusert fallsikring ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fallulykker, spesielt der det er større høydeforskjeller eller hvor trappen benyttes av barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at høyde og utførelse gir et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med trappens utforming og øvrige sikringsløsninger.

—

Konsekvens:
Åpningene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav for innvendige trapper, målt til ca. 15 cm. Dette gir økt risiko for at barn kan få kroppsdeler gjennom åpningene eller falle gjennom rekkverket, og sikkerhetsnivået er derfor lavere enn det som forventes i nyere utførelser.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene reduseres og gir bedre personsikkerhet. Tiltakets omfang vil avhenge av rekkverkets konstruksjon og utforming.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

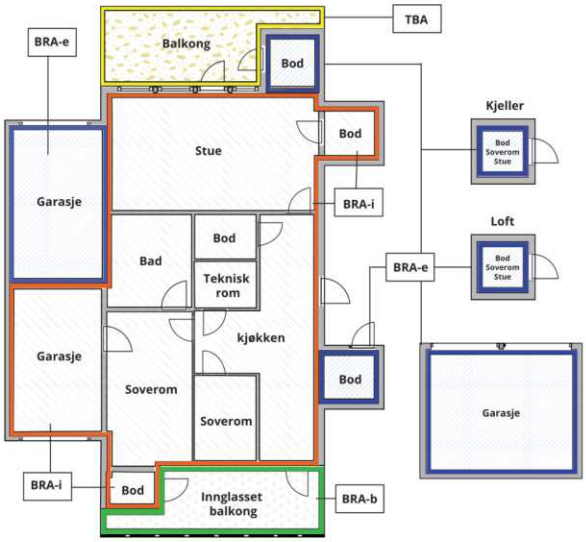
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	96			96	82
U. etasje	75	28		103	
U. etasje hybel	20			20	
SUM	**191**	**28**			**82**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Trapperom, bad, soverom, stue, kjøkken/spisestue	Bod	
U. etasje	Vindfang, gang m/trapp, bad, bod, vaskerom, kjølerom, 2 soverom, garasje	Bod/trimrom	
U. etasje hybel	Entré, kjøkken/soverom, bad		

Kommentar

1. etasje (BRA-i):
Trapperom, bad, soverom, stue og kjøkken/spisestue, målt til ca. 96,2 m².
Utgang fra spisestue til terrasse, målt til ca. 82 m².

—

U. etasje (BRA-i):
Vindfang, gang m/trapp, bod, bad, vaskerom, kjølerom og 2 soverom, målt til ca. 74,9m².

—

U. etasje hybel (BRA-i):
Entré, kjøkken/soverom og bad, målt til ca. 20,3 m².

—

U. etasje (BRA-e):
Garasje og bod/trimrom, målt til ca. 28,2 m².

—

Skillevegg mellom hoveddel og hybel er medregnet i hoveddelen i arealoppstilingen.

Skillevegg mellom garasje (BRA-E) og hybel (BRA-I) er ikke medregnet i arealoppstilingen.

—

På tomten er det også en utvendig redskapsbod, målt til ca. 3,5 m².
Denne er ikke tatt med i arealoppstillingen.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger, datert 25.06.1987.
Det er funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

1. etasje:
-Vegg mellom kjøkken og spisestue er revet.

U. etasje:
-Opprinnelig badstue er revet og arealet er innlemmet i baderom.
-Vegg mellom soverom er flyttet, så hovedsoverommet har fått større areal.
-Dør mellom hoveddel og det som idag benyttes som hybel er forblendet.
-Deler av bod/trimrom tilhørende garasje er skilt av med en ny vegg og innlemmet i areal for hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020 - Slipt og lakkert tregulv, malt vegger og himling.
2021 - Oppgradert badet i 1 etg. (overflateoppusset) - Anor AS
2021 - Satt opp rekkverk og gjerde - Total industri montasje AS
2021 - Rettet støttemur
2024 - Malt fasade

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort endringer i den opprinnelige planløsningen ved at tidligere hobbyrom med tilhørende bad er adskilt fra hoveddelen av boligen og innredet med eget hybelkjøkken. En tidligere terrasse-/biinngang benyttes som egen inngang til enheten.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er byggesaksbehandlet eller godkjent. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til om arealet og bruksendringen oppfyller gjeldende krav til blant annet rømningsforhold, ventilasjon, brannsikkerhet og romgodkjenning.

Det anbefales å innhente dokumentasjon som avklarer om endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere og eventuell søknadsplikt eller behov for godkjenning avklares med kommunen.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Vaida Timinskaite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	608		0	515.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lilloseterveien 13 A

Hjemmelshaver
Anelauskas Justinas, Timinskaite Vaida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk i interne boligveier. Eiendommen har nærhet til omfattende grøntområder og rekreasjonsarealer med direkte tilgang til turterreng og friluftsområder i Lillomarka.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og T-baneforbindelser i nærområdet. Videre er det kort avstand til dagligvareforretninger, lokale servicetilbud og øvrige handels- og servicetilbud i området.

Området har nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og treningsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med terrasser, gressplen, beplantning, trapper og støttemurer.
Steinbelagt innkjørsel fra gate med biloppstillingsplass foran hus og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	18.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.06.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

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.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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 ytteregger). 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/CK5224

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260113
Addresse	Lilloseterveien 13 A		
Postnr.	0957	Sted	OSLO
Selgers navn	Justinas Anelauskas		
Selgers navn	Vaida Timinskaite		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89048469

Våtrom

Initialer selger:
J A
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J A
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboeiendommen er under regulering

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Justinas Anelauskas*

Signert av *Vaida Timinskaite*

Initialer selger:
J A
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lilloseterveien 13A, 0957 OSLO**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314504**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81037965**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **608**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

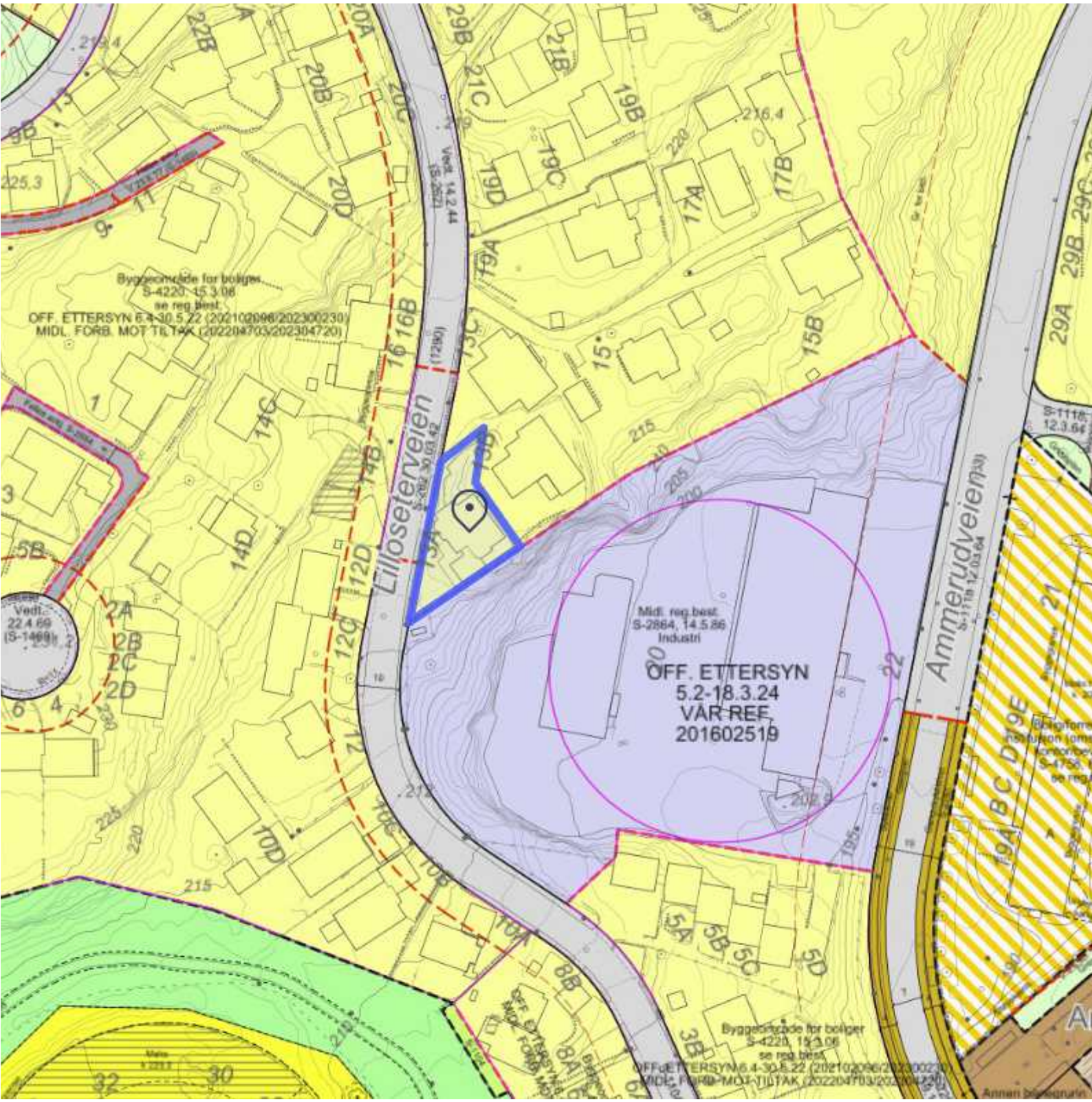
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

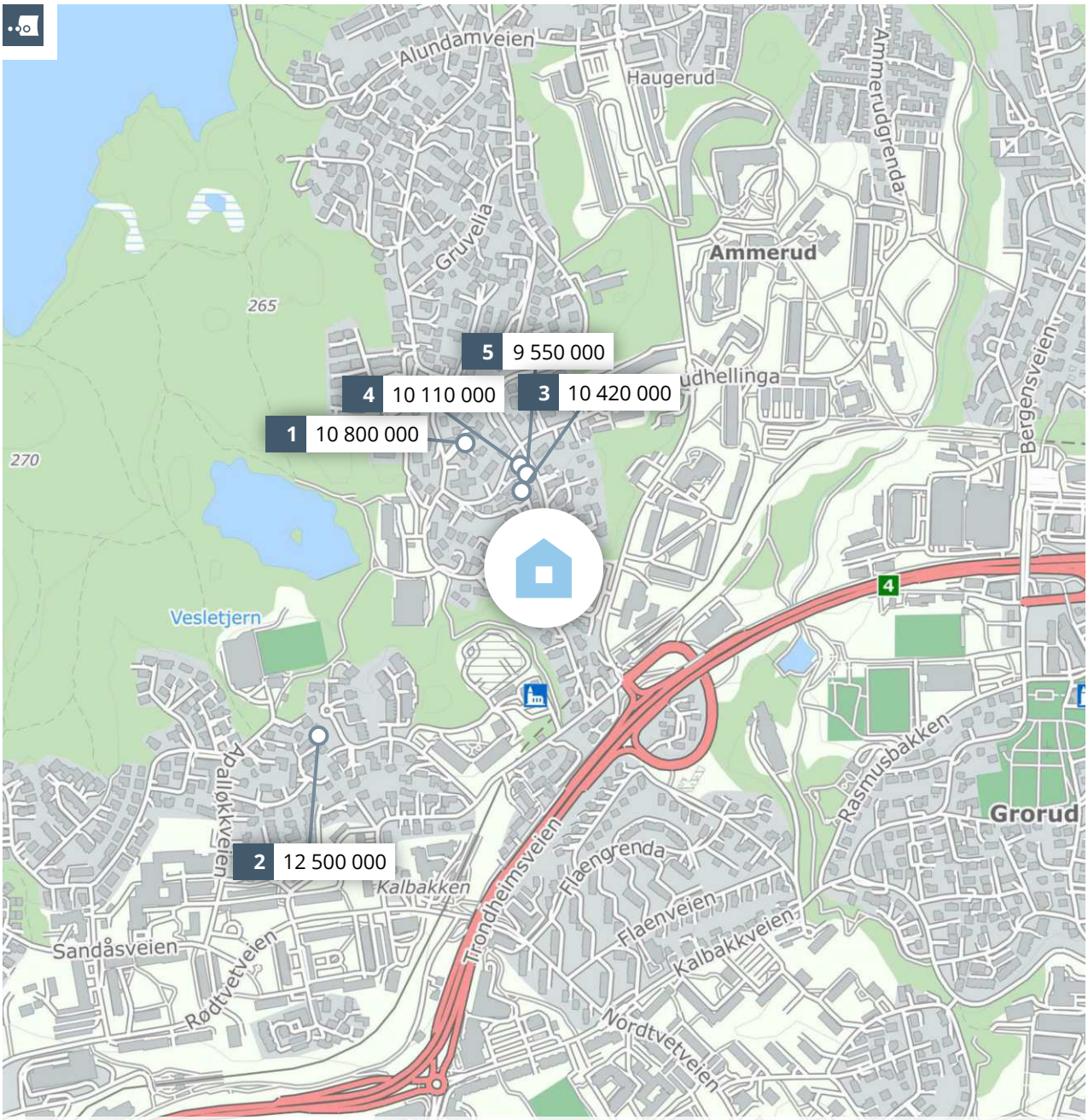
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 414 kWh**


Byggeområde for boliger
S-4220: 15.3.08
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220407/20230420)
Lillosetervegen
Ammerudveien
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
OFF. ETTERSYN
5.2-18.3.24
VÅR REF.
201602519
Byggeområde for boliger
S-4220: 15.3.08
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220407/20230420)



Meglers verdivurdering

LILLOSETERVEIEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lilloseterveien 13 A, 0957 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 93 BNR 608 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	50 785
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	191 m²	28 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjernveien 19				15.06.2026	9 490 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**77 698**
	139 m²	1974	579 m²	3 sov						
2	Arthur Nordlies vei 28				15.06.2026	9 800 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**55 310**
	226 m²	1979	1 088 m²	4 sov						
3	Lilloseterveien 22 A				11.11.2025	9 900 000	**10 420 000**	0	10 420 000	**67 662**
	154 m²	1980	570 m²	3 sov						
4	Lilloseterveien 18 B				06.11.2025	9 800 000	**10 110 000**	0	10 110 000	**66 078**
	153 m²	1981	474 m²	3 sov						
5	Lilloseterveien 18 C				12.08.2025	9 500 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**62 418**
	153 m²	1980	332 m²	3 sov						

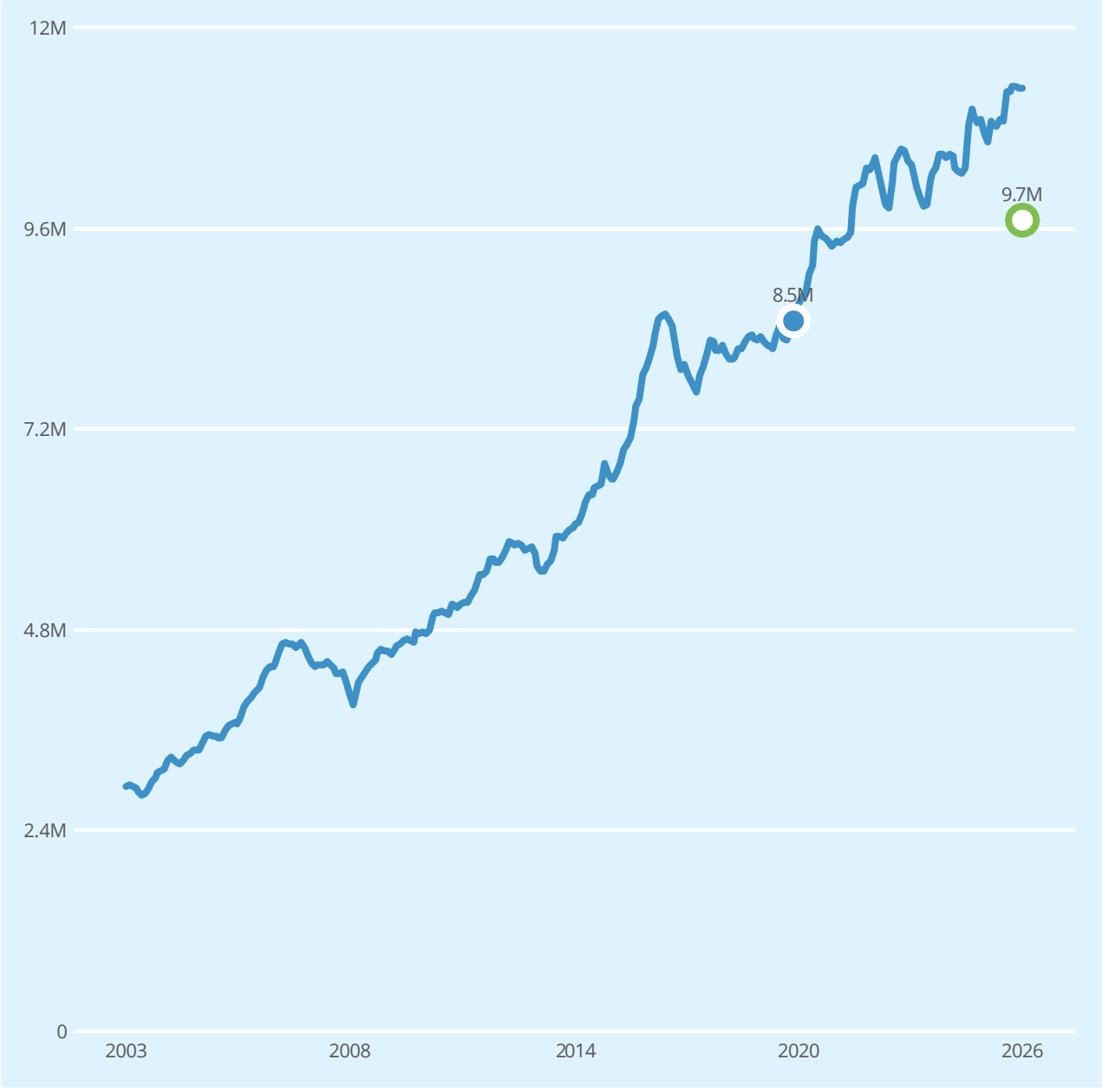
Innholdsrik enebolig m/gode solforhold. To separate inngang. Flotte uteområder. Garasje. Kort vei til marka og T-bane.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2019	09.06.2020	04.09.2020	8 490 000	8 500 000	0	8 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Flere avvik på boligen som tilsier en annen pris.

Eneboliger til salgs i Grorud bydel nå

6
eneboliger til salgs

10.8M
10.5M
10 038 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Eneboliger solgt i Grorud bydel siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

9.4M
9.1M
8 952 000 Salgspris i snitt
8 748 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 682 OSLO kommune i snitt siste 9 mnd

53 119 Grorud bydel i snitt siste 9 mnd
50 785 Lilloseterveien 13 A
Totalpris 9 700 000

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	93/127 Lilloseterveien 13	Journalnr.	~~87/3491~~
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	10.7.87
Byggherre	Odd Winger, Silovn. 10, 0574 Oslo 5		
Anmelder	Anebyhus A/S, Distr.kont. Lillestrøm, PB. 116, 2001 Lillestrøm		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE

fil hmngl. mgl

9/10-87 R.H. oppmlo.

9.10.87 T.E.

Kart sendt oppmålingsvesenet 12.1.88 T.E.

App.: 8/10-87 Igang: 6/1-88 Bruk: 8/5-89

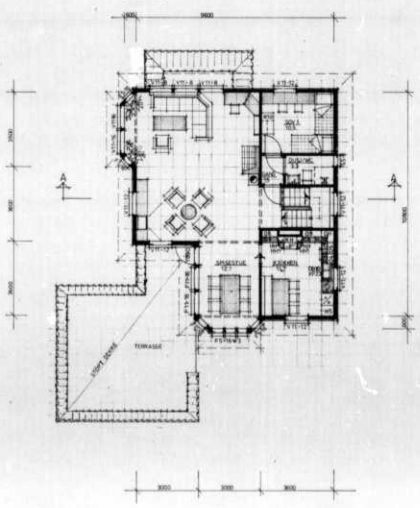
SEND BYGGETILLATELSE

Fra topp 15/7-88

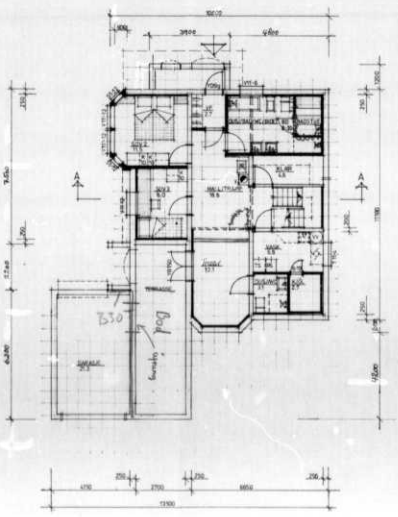
grunnmur 18/7-88 AG.

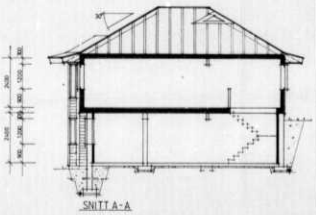
Meldt GAB 8.5.89 T.E.

1 ETASJE



U.ETASJE





SNITT A-A

SOLVANG

BRUTTOAREAL	105 m²
BRA 1ETASJE	95 »
BRA UETASJE	87 »
BRA TOTALT	183 »
BEREGNET AREAL	139 BA

AREALBEREGNING I HHT NORSK STANDARD

NB!
LØSE VINDUSSPROSSER OG SKODDER ER IKKE INKL I GRUNNPRISEN

OSLO BYGGE- OG BOLIGKONTOR
29 SEPT. 1987

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse

5

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO
A	KVISTSTUB I GARASJE	T.E.	27.04.87

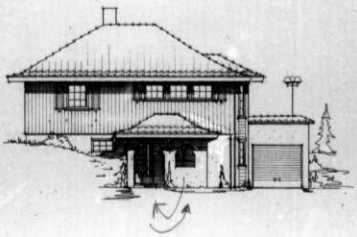
KUNDE: ODD WINGER OG KARIN RISDAL

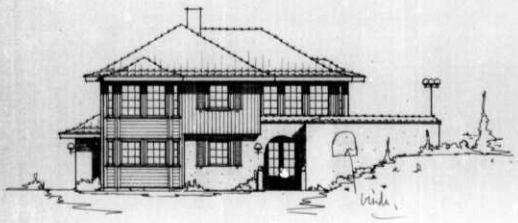
ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	E1 96
H. TEGN. NR.	9841-1
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	25.06.87
ENDRET	









OSLO STORINGSRÅDSTRYKT
MOTTATT
2 9 JUNI 1987

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse

6

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO
A		Y.E	25.06.87

KUNDE: ODD WINGER OG KARIN RISDAL

ANEBYHUS

HUSE REG NR	
SKALA 1:	100
TYPE	E1 '96
H TEGN NR	9841-1
SIGN.	KONTR.
TLSENG DEN	25.06.87
ENDRET	

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 93 bnr. 608 og bnr. 609

M.jnr. 112-1988

Ved kart og delingsforretning den 25. Februar 1988

er to parseller av gnr. 93 bnr. 127

gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
112	13 A	Gnr. 93 bnr. 608	550
112 B	13 C	Gnr. 93 bnr. 609	620

Delingsforretningen er rekvirert av Per B Winger

Delingen er godkjent den 18. Januar 1988
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellene er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Målebrevsavdelingen den 29. Februar 1988

Einar Granum
avdelingssjef

Torgeir Erdvig
bestyrer

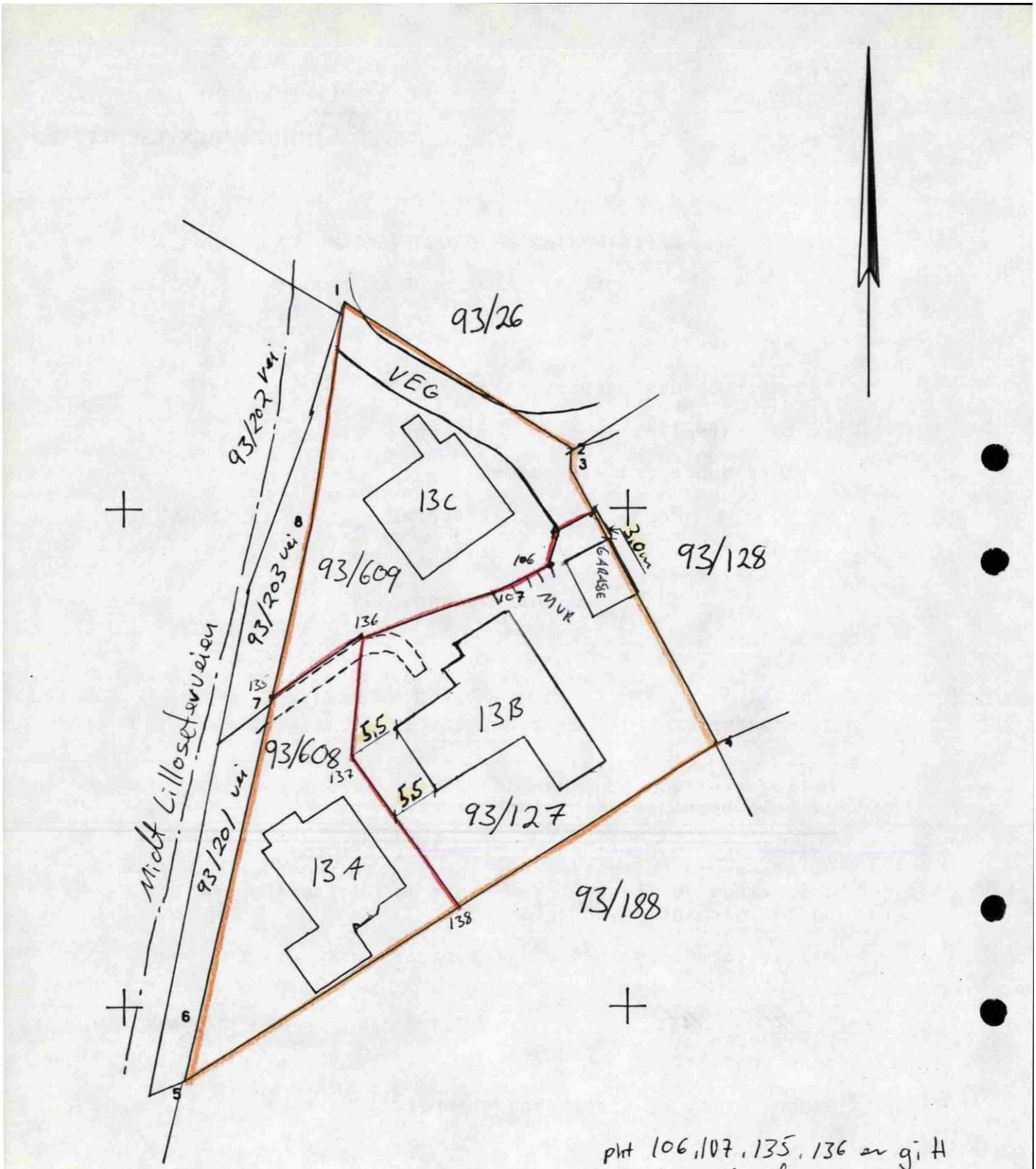
Dagbokføring og tinglysingsstempel på baksiden .

DAGBOKFØRT

03.MRS.88 015402

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes



pkt 106, 107, 135, 136 er gitt med koordinater.

Pkt 137 og 138 Borgarnes. etter gitte mål

Per Winger.Lillosetervn.13.0957 Oslo 9.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 93 BNR. 127, 608 og 609.

ATKOMSTVEI

Gnr. 93 bnr. 127
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
over gnr. 93 bnr. 609 , og ut til Lilloseterveien
som vist med blå farge på kart på baksiden.

GANGATKOMST

Gnr. 93 bnr. 127
skal ha bruksrett til gangatkomst fra Lilloseterveien
over gnr. 93 bnr. 608
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 93 bnr. 127, 608 og 609.
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 25.02.88.

For gnr. 93 bnr. 127,608 og 609

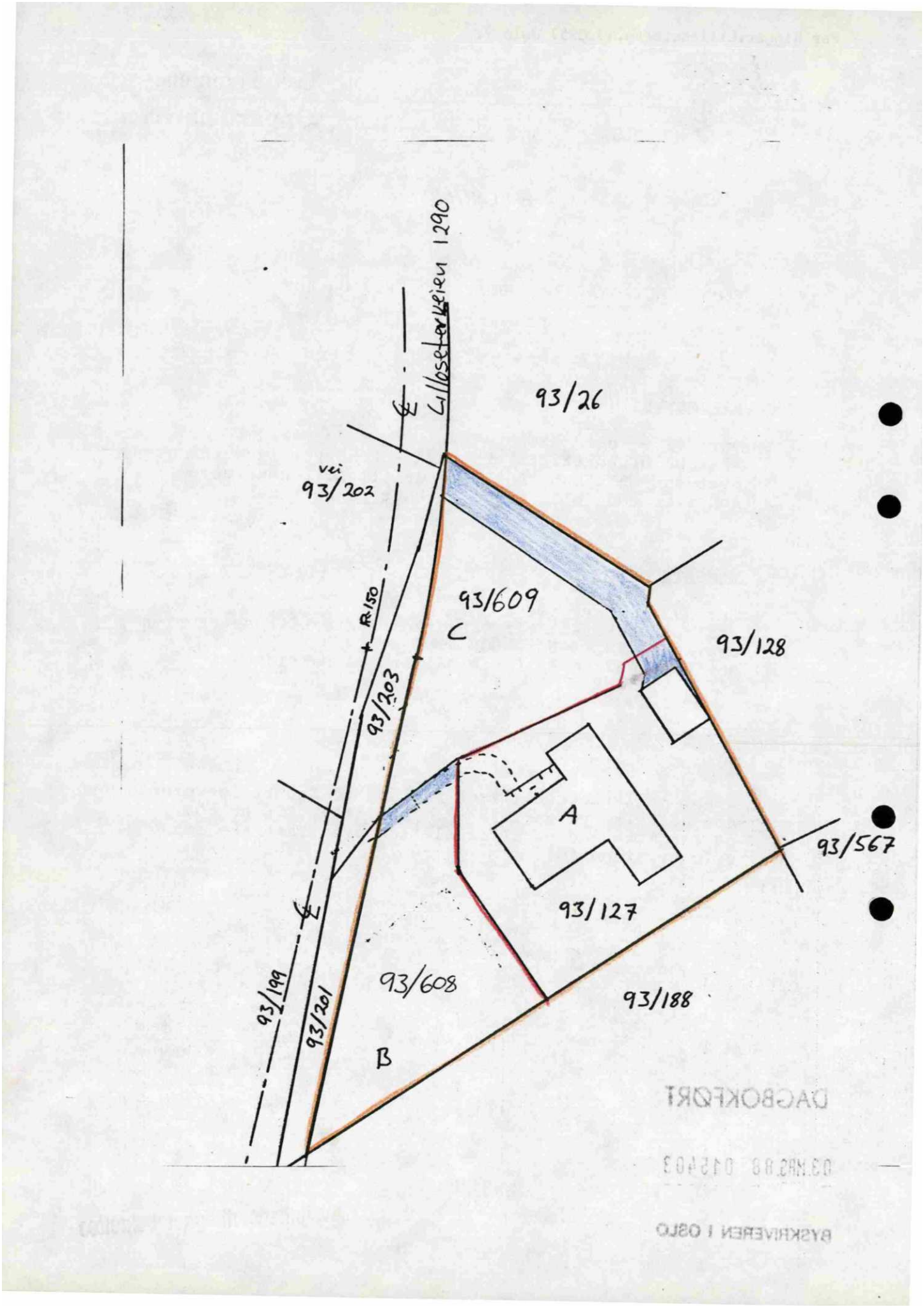
P. B. Winger
Hjemmelsinnehaver
Per B Winger

DAGBOKFØRT

03.MRS.88 015403

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


Lillosetervegen 1290
93/26
vei
93/202
R.150
93/609
C
93/128
93/203
A
93/567
93/127
93/199
93/201
93/608
93/188
B

Lilloseterveien 13A

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerud T i Ammerudveien Linje 62	5 min 0.4 km
Ammerud Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Tjernveien barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 117 barn	8 min 0.6 km
Risløkka familiebarnehage	9 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	6 min
Kiwi Ammerud	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	12 min
Boots apotek Grorud	12 min
Grorud Vinmonopol	12 min

SPORT

Apalløkka idrettshall	7 min
Ammerud skole	10 min
Grorud Sportssenter	11 min
SATS Kalbakken	11 min

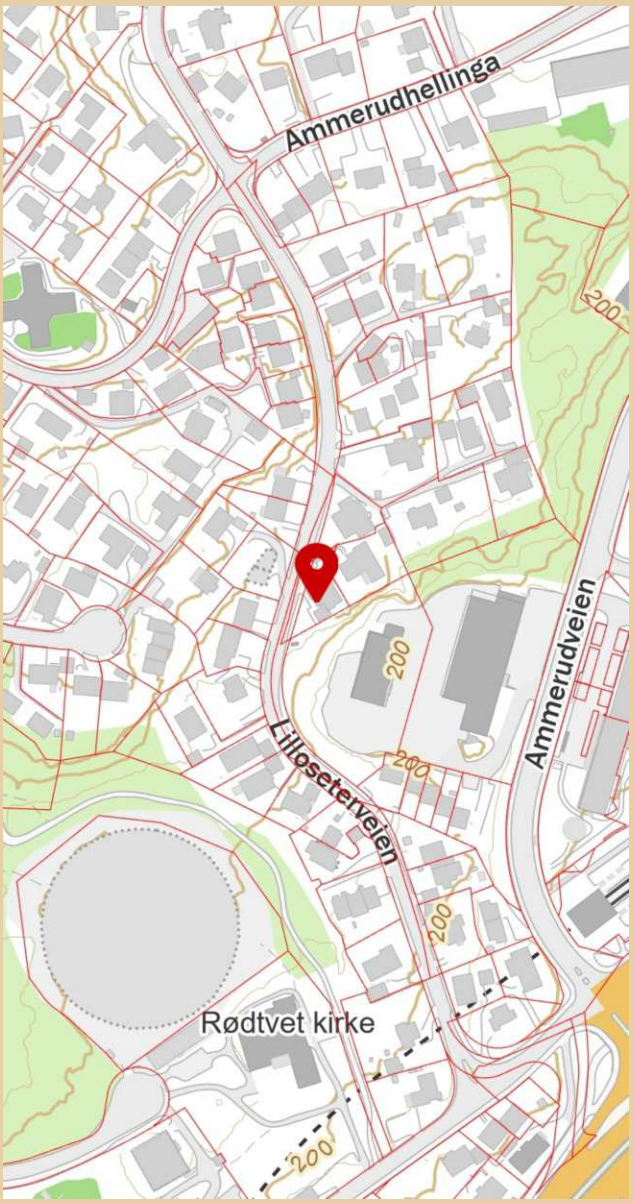
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilloseterveien 13 A, 0957 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 608, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260113

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
