Tilstandsrapport

Rekkehus

Hellerudfaret 24 B, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1045

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1950 **Eiendomsverdi ref nr:** JO1170

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en andelsbolig i Østmarka borettslag på Trasop i Oslo. Rekkehuset er oppført i 1956 og går over tre plan, med et samlet bruksareal på 124 m², i sin helhet oppmålt som BRA-i. Terrassearealet utgjør til sammen 33 m². Kjelleren består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod. Boligen har gjennomgående eldre innredninger, overflater og tekniske installasjoner, med betydelig slitasje og flere skader. Det må påregnes et omfattende oppgraderingsbehov.

Borettslaget har gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på den felles bygningsmassen. Årsrapporten oppgir blant annet etterisolering og utskifting av utvendig kledning i 2004–2005, dreneringsarbeider i 2011–2013, piperehabilitering i 2017 og utvendig maling i 2024–2025. Balkonger og terrasser er utbedret etter behov i 2020–2023. Det foreligger ferdigattest fra 2018 for piperehabiliteringen. Omfanget av enkelte arbeider ved denne boligen er ikke nærmere dokumentert. Fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom borettslaget og andelseieren følger vedtektene og er omtalt i rapporten.

Taktekningen har mosevekst og synlig slitasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og tilstanden bør undersøkes nærmere. På loftet er det registrert fuktskjolder rundt gjennomføringer og indikasjoner på utettheter i dampsperren. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Vinduene er fra 1993 og eldre. Det er påvist råteskader på kjellervinduene, svelling i ytterdøren samt sprekker og lokale råteskader i balkongdøren. Terrassene og de utvendige trappene har vedlikeholdsbehov, og det mangler rekkverk på utvendig trapp. Innvendige trapper har slitasje, og rekkverkshøyder og åpninger avviker fra dagens sikkerhetskrav. Det mangler også håndløper langs vegg i trappeløpet.

Innvendige overflater har betydelig bruksslitasje og stedvise skader. Det er målt skjevheter i gulvene, blant annet ca. 30 mm høydeforskjell gjennom stuen. Enkelte innvendige dører subber eller har skader. Kjøkkeninnredningen og utstyret har omfattende slitasje og behov for oppgradering. Toalettrommet har slitte overflater og mangelfull utførelse av laminatgulvet.

Badet i 2. etasje har store og alvorlige avvik og må totalrenoveres. Det er registrert fuktskader i himlingen, på veggen bak dusjkabinettet og i innredningen. Badet mangler varmekilde. Hulltaking ble ikke utført fordi det ikke var et egnet sted. Overflatesøk ga ikke unormale utslag på kontrollstedene, men dette utelukker ikke skjulte fuktskader. Skadeårsak og omfang må avklares ved rehabiliteringen.

Vaskekjelleren har en enkel, eldre utførelse og er vurdert å ha behov for totalrenovering som våtrom. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk. Arbeidene må samordnes med utredning og utbedring av kjellerens øvrige fuktforhold. Tiltak som berører sluk eller felles installasjoner, må avklares med borettslaget.

I kjelleren er det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og vegger, sammen med saltutslag som viser fuktvandring i konstruksjonene. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold og vurderes sammen med de synlige symptomene. Grunnmuren har omfattende, tilnærmet horisontale sprekker. Sprekkenes årsak og betydning for konstruksjonen, samt årsakene til fuktbelastningen, må undersøkes nærmere. Tidligere dreneringsarbeider dokumenterer ikke anleggets nåværende funksjon. Gulv og vegger bør ikke bygges inn før fukttilførselen er avklart, nødvendige tiltak er gjennomført og konstruksjonene er tilstrekkelig tørre. Kostnadsanslaget under grunnmur gjelder videre undersøkelser, ikke eventuell utbedring.

Ifølge selgers egenerklæring oppstod det for omtrent 2,5 år siden en lekkasje fra toalettrommet ned til kjøkkenet. Toalettet og kjøkkenhimlingen skal ha blitt skiftet gjennom en forsikringssak. Skadeomfanget og de utførte arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Vannledningene består av eldre kobberrør med stedvis irrdannelse, mens avløpsledningene hovedsakelig består av eldre støpejernsrør. Ledningene har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen. Varmtvannsberederen på 200 liter fra 1988 har kraftig korrosjon og tegn til lekkasje og bør skiftes. Rommet mangler sluk og annen lekkasjesikring.

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Det er registrert løse eller mangelfullt festede kabler og synlige tegn som kan tyde på tidligere varmebelastning. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for senere arbeider. Selger opplyser at en kabel i kjellerboden tidligere tilhørte fellesarealet og ble klippet etter oppdelingen. Frakoblingen er ikke dokumentert. Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og omfattende utbedringer må påregnes. Det endelige omfanget må avklares gjennom kontrollen. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon.

Selger opplyser at boligen er tilknyttet borettslagets felles brannvarslingsanlegg. Dette dokumenterer ikke brannskillenes utførelse. Skilleveggene i kjelleren er ikke dokumentert med hensyn til oppbygning og brannmotstand, og loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene. Branncellebegrensningen i kjelleren og mot og på loftet må vurderes av brannteknisk fagkyndig.

Kjelleren var opprinnelig vist som fellesareal på byggetegningene og er senere delt opp i arealer som disponeres av de enkelte andelene. En erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022 bekrefter enighet om oppdelingen. Megler beskriver tilsvarende disponering som en etablert ordning i borettslaget. Tidspunktet for den fysiske oppdelingen og borettslagets opprinnelige behandling er ikke dokumentert. Styret opplyser at omdisponering ikke tidligere har vært behandlet og heller ikke forventes, men kan ikke garantere mot fremtidig omdisponering. Bruksrettens varighet og vilkår er ikke særskilt dokumentert gjennom vedtak eller avtale med borettslaget. Forholdet er nærmere omtalt under «Lovlighet».

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har tidligere vært tilknyttet et oljefyringsanlegg, men oljetankens plassering og status er ikke avklart. Borettslaget oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017, men måleresultater og eventuelle tiltak for denne boligen er ikke dokumentert.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Under de enkelte kontrollpunktene er tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak nærmere beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale. Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre, isolert med blåseisolasjon. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft uten gulvbelagt gangbane eller lagringsareal.
Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har liggende trekledning. Ifølge borettslagets årsrapport ble fasadene etterisolert og kledningen skiftet i 2004–2005. Det ble gjennomført utvendig maling og etablert luftespalter ved raft i 2011–2012. Ny utvendig maling av alle fasader er oppgitt utført i 2024–2025.

Ytterveggene er undersøkt ved visuell kontroll fra bakkenivå og tilgjengelige områder, uten åpning av konstruksjonene. Oppbygningen av etterisoleringen og skjulte detaljer er ikke kontrollert.
Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1993 og eldre, samt kjellervinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.
Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving. Ved inngangspartiet er det oppført en markterrasse med trykkimpregnerte terrassebord på ca. 13 m², samt en tretrapp som gir adkomst til boligen.

Videre er det etablert en østvendt terrasse med tilkomst fra stuen på ca. 20 m². Konstruksjonen har bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassegulvet er utført i trykkimpregnerte trematerialer, mens rekkverket er av malt trevirke. Det er oppført to utvendige tretrapper, én ved inngangspartiet og én ved terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av vinylbelegg, trestavsparkett, laminat, heltre furugulv og betong.

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av ulike platekledde vegger, malt panel, strietapet og murpuss.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,10 meter i kjeller, 2,39 meter i 1. etasje, og fra 2,72 til 2,15 meter i 2. etasje, ettersom himlingen har skråtak.
Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/trapp på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Borettslagets årsrapport oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017. Det er ikke fremlagt opplysninger om prosjektets omfang, måleresultater for Hellerudfaret 24 B eller eventuelle tiltak i denne boligen.

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret og peis med innsats i stuen. Det er registrert feieluke i gangen i 2. etasje og sotluke i kjelleren.

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør av stål i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune, datert 26.04.2018, for rehabilitering av piper i Hellerudfaret og Hellerudsvingen, saksnummer 201701334. Østmarka borettslag er oppført som tiltakshaver og Murmester Nils Berg AS som ansvarlig søker.

Eier skal sørge for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, følge opp vedlikeholdsbehov og eventuelle pålegg samt sikre tilfredsstillende adkomst ved feiing og tilsyn. Kommunen sørger for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Kjelleren har betonggulv og vegger av mur/betong. Veggene mot terreng har synlige muroverflater uten innvendig utforing. Mot naboboligen er det oppført en enkel bindingsverksvegg med panel.

Det er ikke foretatt hulltaking, da veggene mot terreng består av murkonstruksjoner uten innvendig utforing. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen mellom 1. og 2. etasje er belagt med heldekkende teppe i trinnene, mens trappen ned til kjeller har

Beskrivelse av eiendommen

vinylbelegg.

Boligen har innvendige trefinérdører, foldedører samt en heltre dør med blyglass fra byggeåret.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende og treskadende insekter i boligen.

Ifølge borettslagets årsrapport har det vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre i både rekkehus og firemannsboliger. Det er også opplyst om problemer med rotter og mus i borettslaget. Borettslaget har avtaler om skadedyrbekjempelse og oppfølging, herunder kontroll av feller og tiltak ved registrerte forekomster.

Opplysningene gjelder borettslaget samlet og dokumenterer ikke angrep i denne boligen. Eventuell historikk med skadedyr og bekjempelsestiltak i den aktuelle bygningen bør avklares med styret. Fravær av synlige tegn ved befaringen utelukker ikke forekomster i skjulte konstruksjoner.

VÅTROM

Gå til side

Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagt gulv, våtromstapet på veggene og malte himlingsplater. Innredningen består av et servantskap med hvite, slette fronter, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med overmontert belysning. Badet er videre utstyrt med et dusjkabinett. Rommet ventileres naturlig via en ventil i vegg samt et vindu.

Vaskerommet inngår i kjellerarealet som i dag disponeres av andelen. De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren med fellesarealer for blant annet vask, tørk og oppbevaring. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger.

Rommet har enkel utførelse og fremstår som en tradisjonell vaskekjeller. Gulvet består av malt betong, mens veggene har malte mur- og pussflater samt enkelte partier med trepanel. Himlingen er kledd med trepanel. Det er installert vaskemaskin og tørketrommel, med sluk i gulvet ved maskinene. Rommet har synlige rørføringer og er innredet med skap og benkeplass.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet ligger i et eget rom i 1. etasje og har en eldre innredning av ukjent alder.
Innredningen er plassert langs to motstående vegger og har lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskbenk i rustfritt stål med to kummer og avrenningsfelt. Veggene over oppvaskbenken og bak komfyren er flislagt. Det er oppbevaringsplass i over- og underskap, skuffer og høyskap, samt plass til et mindre spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin under benken. Over komfyren er det montert en kjøkkenventilator under overskapet, med avtrekk til det fri.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet ligger i 2. etasje og er innredet med et gulvstående toalett. Gulvet er belagt med laminat, mens vegger og himling har malte overflater. Rommet har takmontert belysning og naturlig avtrekksventilasjon.
Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter fra byggeåret. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av støpejernsrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Dagens oppvarming består av et ildsted i stuen og elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

Boligen var tidligere tilknyttet et oljefyringsanlegg. Kun deler av rørføringene fra dette anlegget er fortsatt synlige innvendig i boligen.

Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i et rom i kjelleren uten sluk. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og har servicebryter.

Boligens sikringsskap er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og ledningsnett. Det er registrert endringer og tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999, men tidspunktet for eventuell total rehabilitering er ikke kjent.

På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.
Selger opplyser at boligen er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg etablert i regi av borettslaget. Årsrapporten oppgir årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg og utskifting av røykvarslere og slokkeapparater i alle boenheter i 2021–2022.

Ved oppdelingen av kjelleren er det etablert skillevegger mellom arealer som disponeres av de enkelte andelene. De observerte veggene er utført med bindingsverk og panelkledning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på samlet oppbygning, tilslutninger, gjennomføringer eller brannmotstand.

Loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene, uten observerte skillevegger mellom loftsarealene.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Beskrivelse av eiendommen

Ifølge borettslagets årsrapport ble det gjennomført dreneringsarbeider rundt bygningene i 2011–2013. Det er ikke fremlagt detaljert dokumentasjon på utførelsen, hvilke sider av den aktuelle bygningen som ble omfattet, eller omfanget av samtidig utvendig fuktsikring.

Årsrapporten omtaler fuktige grunnforhold og fuktproblemer i nedre del av Hellerudfaret. Borettslaget har engasjert OPAK som rådgiver. Inspeksjon av dreneringen og montering av tilbakeslagsventiler i kummer er omtalt som videre tiltak i 2026. Det fremgår ikke om Hellerudfaret 24 B inngår i det berørte området, eller om tiltakene er gjennomført.
Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.
Terrenget på hagesiden av boligen er opparbeidet med plen og buskvegetasjon. Hagearealet er forholdsvis slakt, med overgang til stigende og kupert naturterreng med berg i dagen, trær og øvrig vegetasjon. Det er lokale høydeforskjeller mellom hagearealet og det tilstøtende naturterrenget.

Ifølge NVE er det angitt risikoscore 4 for overvann ved boligen. Terrengforholdene og overvannsrisikoen må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering» og «Grunnmur og fundamenter».
Utvendige avløpsrør er av støpejern, og vannledning er av kobber fra byggeåret. Offentlig avløp og vann er tilknyttet via private stikkledninger.

Boligen har tidligere vært tilknyttet en oljetank. Det er registrert enkelte gjenværende rørføringer innvendig og utvendig. Det er ikke kjent om tanken var plassert innvendig eller nedgravd i terrenget, hvor den var plassert, eller om den er sanert eller fjernet. For en eventuell nedgravd tank er det heller ikke kjent om den er gravd opp og fjernet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren som fellesareal med rom for sykler og barnevogner, vask og tørk samt mat- og vedboder. Tegningene viser forbindelse mellom kjellerarealene. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger, og arealet som i dag disponeres av denne andelen, består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod.

Det foreligger en erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022, som bekrefter enighet om oppdelingen av den tidligere felles kjelleren. Ifølge erklæringen følger grensene i kjelleren skillet mellom boligene. Selger opplyser at erklæringen ble sendt til borettslagets styre i november 2022. Dokumentet omtaler oppdelingen som «seksjonering», men dokumenterer en intern enighet om arealfordelingen, ikke en formell seksjonering til eierseksjoner.

Megler opplyser at tilsvarende disponering av kjellerarealer er etablert for en rekke boliger i borettslaget, og at boliger tidligere er omsatt med disse kjellerarealene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastslår når den fysiske oppdelingen i Hellerudfaret 24 ble gjennomført, eller hvordan den opprinnelig ble behandlet og godkjent av borettslaget.

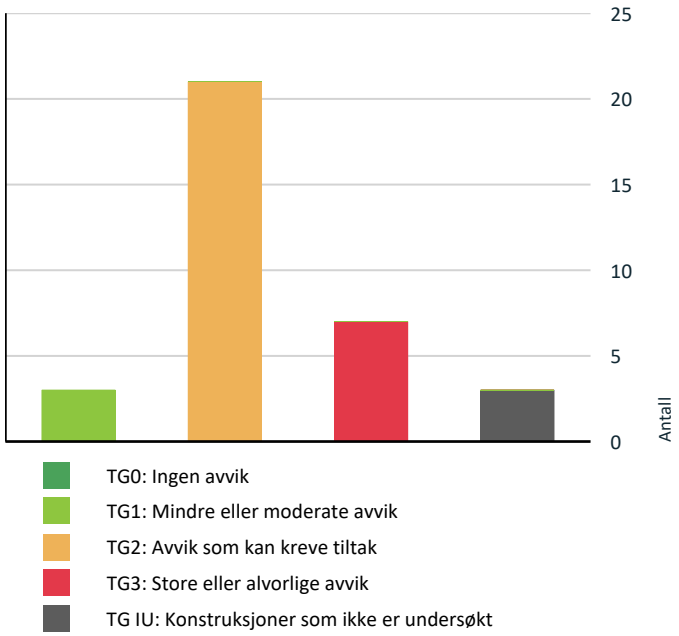
I en uttalelse fra styret, videreformidlet av selger, opplyses det at omdisponering av slike kjellerarealer ikke tidligere har vært behandlet, og at styret heller ikke forventer at dette vil skje. Styret tar samtidig forbehold om at det ikke kan garantere mot en fremtidig omdisponering. Dagens disponering er dermed beskrevet og understøttet av den signerte erklæringen, mens det ikke er fremlagt et særskilt vedtak eller en avtale med borettslaget som avklarer bruksrettens varighet og vilkår.

Ved befaringen var kjellerarealet ikke innredet med rom for varig opphold. Eventuell søknadsplikt knyttet til den utførte oppdelingen må avklares med kommunen. Ved fremtidig innredning eller endret bruk må både nødvendige offentlige tillatelser og borettslagets samtykke avklares.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

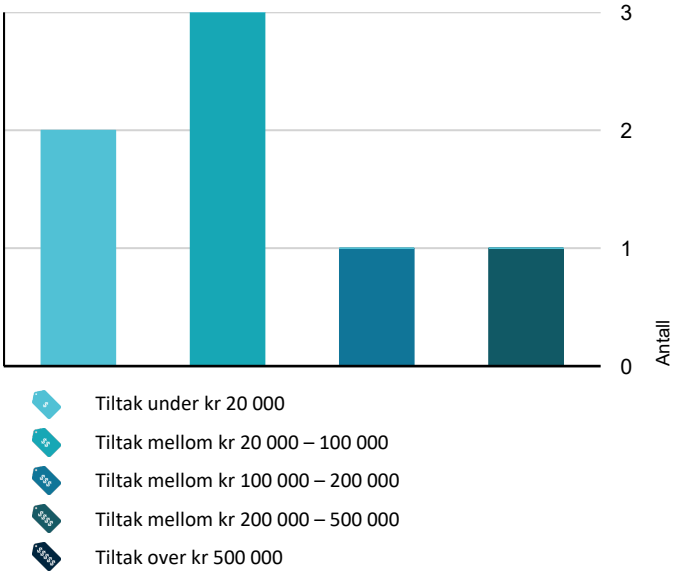
Sammendrag av boligens tilstand

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

Vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom borettslaget og andelseieren etter vedtektenes punkt 5-1 og 5-2. Andelseieren har ansvar for innvendige overflater, inventar og utstyr, herunder varmtvannsbereder, toalett og vasker. Ansvaret omfatter også innvendig vedlikehold av vinduer og dører, boligens elektriske installasjoner fra og med første hovedsikring/inntakssikring, samt oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger frem til borettslagets felles -/hovedledning. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen i forsvarlig stand så langt ansvaret ikke ligger på andelseieren. Borettslagets ansvar omfatter blant annet felles vann- og avløpsrør og øvrige felles installasjoner, utskifting av vinduer og termoruter, trapper og ytterdører, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og sluk. Rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, omfattes også, med unntak av varmekabler. Vedtektene presiserer at utskifting av felles installasjoner i andelseierens egen regi bekostes av andelseieren. Arbeider som berører borettslagets ansvarsområde, må derfor avklares med styret før igangsetting. Ansvarsfordelingen endrer ikke den tekniske tilstandsvurderingen. Registrerte avvik og utbedringsbehov er beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene viser tegn til elde og slitasje.
Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.

Råteskader er påvist på kjellervinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Balkongdøren har sprekker i trevirket og lokale råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannsberederen er fra 1988 og er dermed ca. 38 år gammel. Det er registrert kraftig korrosjon ved røtilkoblingen på toppen av berederen, samt avleiringer og merker som tyder på lekkasje. Berederen står i et kjellerrom uten sluk, eller annen lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert omfattende horisontale sprekker i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er etablert før år 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden begrunnes i tillegg med synlige fuktskader og badets samlede dårlige tilstand.

Ved befaringen ble det registrert sluk i støpejern under dusjkabinettet med begrenset inspeksjonsmulighet, manglende varmekilde, fuktskader i himlingen og på veggen bak dusjkabinettet. Himlingen har omfattende oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen. Baderomsinnredningen er også fuktskadet, med svelling og nedbrytning langs platekanter. Det ble dessuten registrert lukt karakteristisk for mugg og råte. Lukten gir mistanke om skader også i bakenforliggende konstruksjoner, men dokumenterer ikke alene skadeomfanget.

Badet har behov for full rehabilitering. Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skjulte skader må avklares i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist omfattende slitasje og skader på kjøkkeninnredning og utstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tekkingen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker store områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Usikker fremtidig funksjon for takrenner, nedløp og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert betydelig bruksslitasje på gulvoverflatene, med stedvise skader, hakk og merker.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert betydelig bruksslitasje på overflater, med stedvise skader, hakk og merker.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell på gulv som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.
Selger opplyser at det for omtrent 2½ år siden oppstod en lekkasje fra toalettrommet i 2. etasje, med påfølgende vannskade i kjøkkenhimlingen under.

Ifølge egenerklæringen ble toalettet og kjøkkenhimlingen skiftet av faglærte gjennom en forsikringssak. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert med skaderapport, arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden til de berørte områdene i etasjeskille.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Ved befaringen ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk med Protimeter, sammen med saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling på gulv og vegger. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold, men vurderes sammen med de synlige symptomene. Selger opplyser at kjelleren har vært opplevd som tørr.

Det er også registrert tilnærmet horisontale sprekker gjennom flere av grunnmurens vegger. Sprekkene fremstår som dyptgående og vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappene er preget av elde og slitasje.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Dørene har alders- og bruksslitasje, og det er behov for vedlikehold av overflater.

Enkelte av dørene subber mot karmen og lar seg ikke lukke på normal måte. Foldedørene har påviste skader.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon. Flere av rørene viser tegn til irr. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er registrert sprekker i grunnmuren og fuktvandring med saltutslag på vegger og gulv i kjelleren. Funnene viser fuktbelastning, men årsakene og dreneringens funksjon er ikke avklart.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er registrert gjenværende rørføringer innvendig og utvendig etter tidligere tilknytning til oljetank. Tankens plassering og status er ikke avklart. Det er ikke kjent om tanken var innvendig eller nedgravd, eller om den er sanert eller fjernet.

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert arbeider som ikke er fagmessig utført på toalettrommet, blant annet ved legging og avslutning av laminatgulvet. Det er benyttet teip i overgangene. Overflatene har ellers betydelig slitasje, med stedvise hakk og merker.

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Skadeutbedring	Ifølge selgers egenerklæring ble toalettet i 2. etasje og kjøkkenhimlingen skiftet gjennom en forsikringssak etter lekkasje fra toalettrommet. Arbeidene er oppgitt utført av faglærte omtrent 2½ år før salget.
2024	Vedlikehold	Årstall 2024–2025: Utvendig maling av alle fasader i regi av borettslaget.
2020	Rehabilitering	Årstall 2020–2023: Borettslaget gjennomførte hel eller delvis utbedring av fukt- og råteskader på balkonger og terrasser etter behov. Det er ikke dokumentert hvilke arbeider som eventuelt ble utført ved denne boligen.
2017	Radonprosjekt	Borettslagets radonprosjekt ble ferdigstilt. Prosjektets omfang og eventuelle måleresultater eller tiltak for denne boligen er ikke dokumentert.
2017	Rehabilitering	Rehabilitering av piper i regi av borettslaget. Boligens pipe har innvendig røykrør av stål. Ferdigattest for pipeprosjektet er datert 26.04.2018.
2011	Rehabilitering	Årstall 2011–2013: Dreneringsarbeider rundt bygningene i regi av borettslaget. Det nærmere omfanget ved denne boligen er ikke dokumentert.
2011	Vedlikehold	Årstall 2011–2012: Maling av utvendig panel og etablering av luftespalter ved raft på alle hus i borettslaget.
2004	Modernisering	Årstall 2004–2005: Etterisolering av fasader og utskifting av utvendig kledning i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker store områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

Konsekvens/tiltak

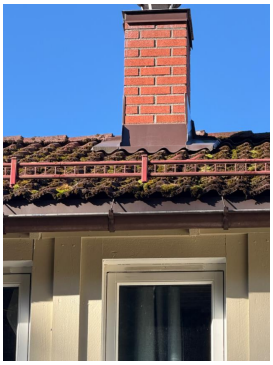
Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose fra taket, samt vurdering av behov for lokal utbedring eller utskifting av slitte takstein. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, redusert levetid på taktekking og mulig skade på undertak og takkonstruksjon.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør etableres sikker og forsvarlig adkomst slik at taktekking kan inspiseres nærmere.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for uforutsette utbedringer.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil nødvendig vedlikehold og utbedringer som hovedregel ligge innenfor felles ansvar med mindre annet følger av vedtekter eller særskilt avtale.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Usikker fremtidig funksjon for takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilstrekkelig funksjon i fremtiden.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre, isolert med blåseisolasjon. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft uten gulvbelagt gangbane eller lagringsareal.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre og har liggende trekledning. Ifølge borettslagets årsrapport ble fasadene etterisolert og kledningen skiftet i 2004–2005. Det ble gjennomført utvendig maling og etablert luftespalter ved raft i 2011–2012. Ny utvendig maling av alle fasader er oppgitt utført i 2024–2025.

Ytterveggene er undersøkt ved visuell kontroll fra bakkenivå og tilgjengelige områder, uten åpning av konstruksjonene. Oppbygningen av etterisoleringen og skjulte detaljer er ikke kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Borettslagets årsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1993 og eldre, samt kjellervinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduene viser tegn til elde og slitasje. Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.

Råteskader er påvist på kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, spesielt de som er eldre enn 35 år, da det er usikkerhet knyttet til deres videre funksjon og isoleringsevne.

Kjellervinduer med påviste råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Balkongdøren har sprekker i trevirket og lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre svelling og redusere risiko for funksjonssvikt og varmetap.

Balkongdøren bør repareres eller byttes ut for å forhindre ytterligere råteskader og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig vedlikehold av dørene er andelseierens ansvar, mens utskifting av ytterdører ligger til borettslaget etter vedtektenes punkt 5-2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør



Ytterdør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det oppført en markterrasse med trykkimpregnerte terrassebord på ca. 13 m², samt en tretrapp som gir adkomst til boligen.

Videre er det etablert en østvendt terrasse med tilkomst fra stuen på ca. 20 m². Konstruksjonen har bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassegulvet er utført i trykkimpregnerte trematerialer, mens rekkverket er av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av skadet trevirke.

Dersom dette ikke gjøres, vil det være økt risiko for videre forringelse av konstruksjonene, redusert bæreevne og i verste fall behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er oppført to utvendige tretrapper, én ved inngangspartiet og én ved terrassen.

Vurdering av avvik:

• Begge konstruksjonene viser tegn til manglende vedlikehold, med sprekker i trevirket.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

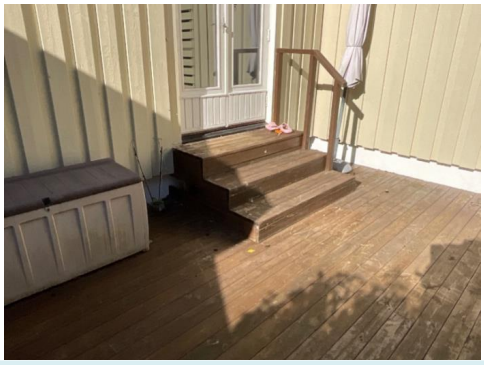
Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - gulv
Gulvoverflatene består av vinylbelegg, trestavsparkett, laminat, heltre furugulv og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig bruksslitasje på gulvoverflatene, med stedvise skader, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av ulike platekledde vegger, malt panel, strietapet og murpuss.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,10 meter i kjeller, 2,39 meter i 1. etasje, og fra 2,72 til 2,15 meter i 2. etasje, ettersom himlingen har skråtak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig bruksslitasje på overflater, med stedvise skader, hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/trapp på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på kjøkkengulvet på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell på gulv som overstiger 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30 mm.

• Selger opplyser at det for omtrent 2½ år siden oppstod en lekkasje fra toalettrommet i 2. etasje, med påfølgende vannskade i kjøkkenhimlingen under.

Ifølge egenerklæringen ble toalettet og kjøkkenhimlingen skiftet av faglærte gjennom en forsikringssak. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert med skaderapport, arbeidsbeskrivelse eller dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden til de berørte områdene i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre høydeforskjellene må gulvene rettes opp. Dette bør vurderes spesielt ved eventuell oppussing eller før legging av nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til sprekker, knirk og redusert levetid på gulvbelegg.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, estetiske utfordringer og mulig forverring av skjevheter over tid.

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider, inkludert skaderapport, arbeidsbeskrivelse og dokumentasjon på kontroll og uttørking av berørte konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden til etasjeskillet og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for skjulte fuktskader eller følgeskader som kan utvikle seg over tid.

Det anbefales at tilstanden til de berørte områdene vurderes nærmere av fagperson.

⚠ Radon

Beskrivelse

Borettslagets årsrapport oppgir at et radonprosjekt ble ferdigstilt i 2017. Det er ikke fremlagt opplysninger om prosjektets omfang, måleresultater for Hellerudfaret 24 B eller eventuelle tiltak i denne boligen.

Vurdering av avvik:

• Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på radonmålinger og eventuelle tiltak fra borettslaget. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret og peis med innsats i stuen. Det er registrert feieluke i gangen i 2. etasje og sotluke i kjelleren.

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør av stål i regi av borettslaget. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune, datert 26.04.2018, for rehabilitering av piper i Hellerudfaret og Hellerudsvingen, saksnummer 201701334. Østmarka borettslag er oppført som tiltakshaver og Murmester Nils Berg AS som ansvarlig søker.

Eier skal sørge for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt, følge opp vedlikeholdsbehov og eventuelle pålegg samt sikre tilfredsstillende adkomst ved feiing og tilsyn. Kommunen sørger for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har betonggulv og vegger av mur/betong. Veggene mot terreng har synlige muroverflater uten innvendig utforing. Mot naboboligen er det oppført en enkel bindingsverksvegg med panel.

Det er ikke foretatt hulltaking, da veggene mot terreng består av murkonstruksjoner uten innvendig utforing. Undersøkelsen er utført ved visuell kontroll og fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter.

Vurdering av avvik:

• Ved befaringen ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk med Protimeter, sammen med saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling på gulv og vegger. Fuktsøket angir ikke et eksakt fuktinnhold, men vurderes sammen med de synlige symptomene. Selger opplyser at kjelleren har vært opplevd som tørr.

Det er også registrert tilnærmet horisontale sprekker gjennom flere av grunnmurens vegger. Sprekkene fremstår som dyptgående og vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

Konsekvens/tiltak

• Betong og mur kan være fuktbelastet uten at det er synlig vann på overflatene. Åpne mur- og betongflater gir mulighet for uttørking til rommet. Innbygging med treverk, isolasjon eller andre fuktfølsomme materialer kan redusere uttørkingen og øke risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Fukttilførselen og omfanget må undersøkes nærmere i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og bortledning av tak- og overflatevann. Kapillært oppsug fra grunnen er en mulig medvirkende årsak, men den konkrete årsaken er ikke fastslått. Kjellerens gulv og vegger bør ikke bygges inn før nødvendige tiltak er gjennomført og tilstrekkelig uttørking er dokumentert.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen mellom 1. og 2. etasje er belagt med heldekkende teppe i trinnene, mens trappen ned til kjeller har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Trappene er preget av elde og slitasje.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Trappene bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fallulykker som følge av slitasje og elde.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige trefinérdører, foldedører samt en heltre dør med blyglass fra byggeåret.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dørene har alders- og bruksslitasje, og det er behov for vedlikehold av overflater.

Enkelte av dørene subber mot karmen og lar seg ikke lukke på normal måte. Foldedørene har påviste skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med skader eller funksjonssvikt for å sikre normal bruk og hindre ytterligere slitasje.

Dører som subber mot karm bør justeres for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og skadene kan forverres over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende og treskadende insekter i boligen.

Ifølge borettslagets årsrapport har det vært gjennomført bekjempelse av maur og skjeggkre i både rekkehus og firemannsboliger. Det er også opplyst om problemer med rotter og mus i borettslaget. Borettslaget har avtaler om skadedyrbekjempelse og oppfølging, herunder kontroll av feller og tiltak ved registrerte forekomster.

Opplysningene gjelder borettslaget samlet og dokumenterer ikke angrep i denne boligen. Eventuell historikk med skadedyr og bekjempelsestiltak i den aktuelle bygningen bør avklares med styret. Fravær av synlige tegn ved befaringen utelukker ikke forekomster i skjulte konstruksjoner.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad i 2. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagt gulv, våtromstapet på veggene og malte himlingsplater. Innredningen består av et servantskap med hvite, slette fronter, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap med overmontert belysning. Badet er videre utstyrt med et dusjkabinett.

Rommet ventileres naturlig via en ventil i vegg samt et vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er etablert før år 2000 og omfattes av alderskriteriet for TG3 i NS 3600:2025. Tilstandsgraden begrunnes i tillegg med synlige fuktskader og badets samlede dårlige tilstand.

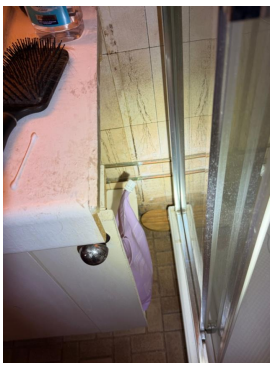
Ved befaringen ble det registrert sluk i støpejern under dusjkabinettet med begrenset inspeksjonsmulighet, manglende varmekilde, fuktskader i himlingen og på veggen bak dusjkabinettet. Himlingen har omfattende oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen. Baderomsinnredningen er også fuktskadet, med svelling og nedbrytning langs platekanter. Det ble dessuten registrert lukt karakteristisk for mugg og råte. Lukten gir mistanke om skader også i bakenforliggende konstruksjoner, men dokumenterer ikke alene skadeomfanget.

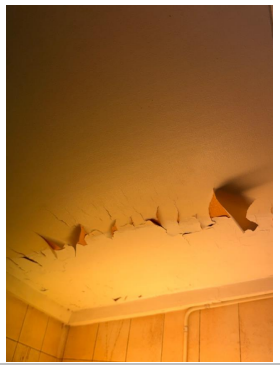
Badet har behov for full rehabilitering. Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skjulte skader må avklares i forbindelse med arbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da det ikke var et egnet sted for dette. Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter M2, uten at det ble registrert unormale utslag eller vesentlige forskjeller mellom referansepunktene.

Overflatesøk kan ikke utelukke skjulte fuktskader i konstruksjonene. Resultatet må ses i sammenheng med de synlige fuktskadene og den registrerte lukten av mugg og råte på badet.

Badet har behov for full rehabilitering. I forbindelse med arbeidene må bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner undersøkes nærmere for å avklare skadeomfanget. Vann- og avløpsrør må gjennomgås og utbedres eller skiftes etter behov. Fuktskadede materialer må fjernes, og konstruksjonene må tørkes tilstrekkelig før gjenoppbygging.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser av bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner i forbindelse med rehabilitering, for å avklare eventuelle skjulte fuktskader.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er økt usikkerhet rundt skadeomfanget og risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen og dårligere inneklima dersom dette ikke avdekkes og utbedres.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet inngår i kjellerarealet som i dag disponeres av andelen. De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren med fellesarealer for blant annet vask, tørk og oppbevaring. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger.

Rommet har enkel utførelse og fremstår som en tradisjonell vaskekjeller. Gulvet består av malt betong, mens veggene har malte mur- og pussflater samt enkelte partier med trepanel. Himlingen er kledd med trepanel. Det er installert vaskemaskin og tørketrommel, med sluk i gulvet ved maskinene. Rommet har synlige rørføringer og er innredet med skap og benkeplass.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da det ikke var et egnet sted for dette. Det ble gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater med Protimeter M2, hvor det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner mellom referansepunktene.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader eller lukt, da forhøyede fuktindikasjoner er registrert.

Konsekvensen av at hulltaking ikke er utført, er at det kan være skjulte fuktskader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for fremtidige skader og redusert levetid på bygningsdelen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ligger i et eget rom i 1. etasje og har en eldre innredning av ukjent alder.

Innredningen er plassert langs to motstående vegger og har lyse, profilerte fronter, laminatbenkeplate og oppvaskbenk i rustfritt stål med to kummer og avrenningsfelt. Veggene over oppvaskbenken og bak komfyren er flislagt. Det er oppbevaringsplass i over- og underskap, skuffer og høyskap, samt plass til et mindre spisebord.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin under benken. Over komfyren er det montert en kjøkkenventilator under overskapet, med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende slitasje og skader på kjøkkeninnredning og utstyr.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredning og utstyr bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader og mulig hygienisk forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator under overskapet med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da høy alder og slitasje medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger i 2. etasje og er innredet med et gulvstående toalett. Gulvet er belagt med laminat, mens vegger og himling har malte overflater. Rommet har takmontert belysning og naturlig avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert arbeider som ikke er fagmessig utført på toalettrommet, blant annet ved legging og avslutning av laminatgulvet. Det er benyttet teip i overgangene. Overflatene har ellers betydelig slitasje, med stedvise hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede skjøter fra byggeåret. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon. Flere av rørene viser tegn til irr. Hovedstoppekran og vannmåler ble ikke lokalisert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført en grundig kontroll av innvendige vannledninger av kvalifisert rørlegger, spesielt med tanke på alder, irrdannelse og usikkerhet rundt rørskjøter.

Manglende lokalisering av hovedstoppekran og vannmåler bør utbedres snarest, da dette kan forsinke eller vanskeliggjøre stenging av vann ved lekkasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, vannskader og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av støpejernsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Ved renovering eller ved tegn til svikt anbefales det å kontakte rørlegger for nærmere vurdering og eventuelle tiltak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig tilluft og avtrekk i alle oppholdsrom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Dagens oppvarming består av et ildsted i stuen og elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

Boligen var tidligere tilknyttet et oljefyringsanlegg. Kun deler av rørføringene fra dette anlegget er fortsatt synlige innvendig i boligen.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i et rom i kjelleren uten sluk. Berederen er fast tilkoblet det elektriske anlegget og har servicebryter.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 1988 og er dermed ca. 38 år gammel. Det er registrert kraftig korrosjon ved rørtilkoblingen på toppen av berederen, samt avleiringer og merker som tyder på lekkasje. Berederen står i et kjellerrom uten sluk, eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen grunnet alder, korrosjon og tegn til lekkasje.

Manglende lekkasjesikring og fravær av sluk medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Tiltak for lekkasjesikring bør etableres for å redusere skadeomfang ved fremtidig lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ 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
Boligens sikringsskap er plassert i et uinnredet kjellerrom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbrytere. Hovedbryteren er merket 3 × 25 A, og det er registrert seks kurser.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og ledningsnett. Det er registrert endringer og tilleggsarbeider på anlegget etter 01.01.1999, men tidspunktet for eventuell total rehabilitering er ikke kjent.

På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet og sikret.
Synlige defekter og utilstrekkelig feste av kabler bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt, brannfare og fremtidige skader på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen er tilknyttet et felles brannvarslingsanlegg etablert i regi av borettslaget. Årsrapporten oppgir årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg og utskifting av røykvarslere og slokkeapparater i alle boenheter i 2021–2022.

Ved oppdelingen av kjelleren er det etablert skillevegger mellom arealer som disponeres av de enkelte andelene. De observerte veggene er utført med bindingsverk og panelkledning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på samlet oppbygning, tilslutninger, gjennomføringer eller brannmotstand.

Loftet er åpent og sammenhengende over boenhetene, uten observerte skillevegger mellom loftsarealene.

Vurdering av avvik:

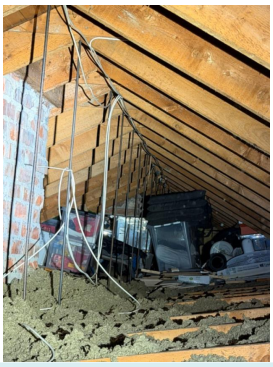
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle brannskiller kan medføre spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Det sammenhengende loftet kan bidra til omfattende brannspredning dersom brann får tilgang til loftsrommet.

Branncelleinndelingen må kontrolleres av brannteknisk fagkyndig, med utgangspunkt i kravene som gjaldt ved oppføring og senere ombygging. Kontrollen må omfatte skilleveggenes oppbygning og brannmotstand i kjelleren samt branncellebegrensningen mot og på loftet, inkludert tilslutninger og gjennomføringer. Eventuelle mangler må utbedres med dokumenterte brannklassifiserte løsninger.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge borettslagets årsrapport ble det gjennomført dreneringsarbeider rundt bygningene i 2011–2013. Det er ikke fremlagt detaljert dokumentasjon på utførelsen, hvilke sider av den aktuelle bygningen som ble omfattet, eller omfanget av samtidig utvendig fuktsikring.

Årsrapporten omtaler fuktige grunnforhold og fuktproblemer i nedre del av Hellerudfaret. Borettslaget har engasjert OPAK som rådgiver. Inspeksjon av dreneringen og montering av tilbakeslagsventiler i kummer er omtalt som videre tiltak i 2026. Det fremgår ikke om Hellerudfaret 24 B inngår i det berørte området, eller om tiltakene er gjennomført.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde: Borettslagets årsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i grunnmuren og fuktvandring med saltutslag på vegger og gulv i kjelleren. Funnene viser fuktbelastning, men årsakene og dreneringens funksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare årsak og omfang av fuktvandring og sprekker i grunnmuren, samt behov for utbedring.
Borettslaget bør følge opp forholdene og innhente en nærmere vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, overvannshåndtering og eventuell fukttilførsel gjennom gulv og fundamenter.

Dokumentasjon fra dreneringsarbeidene i 2011–2013 og status for senere tiltak bør innhentes. Kjellerens gulv og vegger bør ikke fores inn eller tildekkes med fuktømfintlige materialer før fuktårsakene er avklart og nødvendige utbedringer og uttørking er gjennomført. Sprekkene vurderes nærmere under «Grunnmur og fundamenter».

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong. Gulvet mot grunnen er utført som en støpt betongplate på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende horisontale sprekker i grunnmuren som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør vurderes og utbedres av fagperson for å hindre videre utvikling og forringelse av grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet i rapporten er kun knyttet til ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på hagesiden av boligen er opparbeidet med plen og buskvegetasjon. Hagearealet er forholdsvis slakt, med overgang til stigende og kupert naturterreng med berg i dagen, trær og øvrig vegetasjon. Det er lokale høydeforskjeller mellom hagearealet og det tilstøtende naturterrenget.

Ifølge NVE er det angitt risikoscore 4 for overvann ved boligen. Terrengforholdene og overvannsrisikoen må ses i sammenheng med «Fuktsikring og drenering» og «Grunnmur og fundamenter».

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

• Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dersom terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra bygningen, kan overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen, redusert effekt av dreneringen og i verste fall fare for vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette resultere i fuktproblemer, muggvekst og svekkelser i bygningskonstruksjonen.

Terrenget bør ha et fall på minimum 1:50 (ca. 2 cm per meter) i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygget. Ved behov kan det etableres supplerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for bedre håndtering av overvann. Ved store vannmengder eller krevende grunnforhold kan også tiltak som kantdrenering eller avledning via drensrør være aktuelt.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Det anbefales å vurdere tiltak for å håndtere overvann, som for eksempel forbedret drenering eller terrengtilpasning, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningens konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for vanninntrenging, fuktskader og skader på grunnmur og fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern, og vannledning er av kobber fra byggeåret. Offentlig avløp og vann er tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har tidligere vært tilknyttet en oljetank. Det er registrert enkelte gjenværende rørføringer innvendig og utvendig. Det er ikke kjent om tanken var plassert innvendig eller nedgravd i terrenget, hvor den var plassert, eller om den er sanert eller fjernet. For en eventuell nedgravd tank er det heller ikke kjent om den er gravd opp og fjernet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert gjenværende rørføringer innvendig og utvendig etter tidligere tilknytning til oljetank. Tankens plassering og status er ikke avklart. Det er ikke kjent om tanken var innvendig eller nedgravd, eller om den er sanert eller fjernet.

Konsekvens/tiltak
• En eventuell gjenværende tank med restolje kan medføre risiko for lekkasje og forurensning, med påfølgende kostnader til opprydding. Tankens plassering og status må avklares, og dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning bør innhentes. Bymiljøetaten i Oslo kommune bør kontaktes for opplysninger om registrert tank og eventuelle utførte tiltak. Dersom tanken fortsatt finnes, bør et kvalifisert firma undersøke den og gjennomføre nødvendige tiltak i samsvar med kommunens krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Radonnivået i boligen er derfor ikke dokumentert. Måleresultater og eventuell tiltaksdokumentasjon bør innhentes fra borettslaget. Dersom relevante måleresultater ikke foreligger, bør det gjennomføres radonmåling.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Selger opplyser at en kabel i taket i kjellerboden tidligere tilhørte installasjonene i fellesarealet, og at kabelen ble klippet etter oppdelingen av kjelleren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet eller sikret.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Eiendommen ligger i et område med risikoscore 4 for overvann i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør innhentes dokumentasjon på radonmålinger og eventuelle tiltak fra borettslaget. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan kabelen er frakoblet og sikret.
Synlige defekter og utilstrekkelig feste av kabler bør utbedres av autorisert elektriker for å redusere risikoen for elektrisk støt, brannfare og fremtidige skader på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er forskriftsmessig utført, noe som øker risikoen for skjulte feil.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfulle brannskiller kan medføre spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Det sammenhengende loftet kan bidra til omfattende brannspredning dersom brann får tilgang til loftsrommet.

Branncelleinndelingen må kontrolleres av brannteknisk fagkyndig, med utgangspunkt i kravene som gjaldt ved oppføring og senere ombygging. Kontrollen må omfatte skilleveggenes oppbygning og brannmotstand i kjelleren samt branncellebegrensningen mot og på loftet, inkludert tilslutninger og gjennomføringer. Eventuelle mangler må utbedres med dokumenterte brannklassifiserte løsninger.

Tilstandsrapport

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Det anbefales å vurdere tiltak for å håndtere overvann, som for eksempel forbedret drenering eller terrengtilpasning, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningens konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fare for vanninntrenging, fuktskader og skader på grunnmur og fundamenter.

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

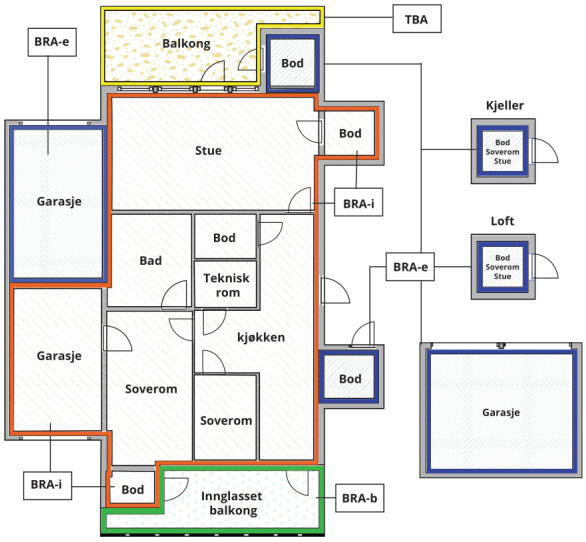
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	40			40	
1.etasje	43			43	33
Kjeller	41			41	
SUM	**124**				**33**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad		
1.etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De opprinnelige byggetegningene viser kjelleren som fellesareal med rom for sykler og barnevogner, vask og tørk samt mat- og vedboder. Tegningene viser forbindelse mellom kjellerarealene. Kjelleren er senere delt opp med skillevegger, og arealet som i dag disponeres av denne andelen, består av gang med trapp, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller og bod.

Det foreligger en erklæring signert av andelseierne i Hellerudfaret 24 A–D høsten 2022, som bekrefter enighet om oppdelingen av den tidligere felles kjelleren. Ifølge erklæringen følger grensene i kjelleren skillet mellom boligene. Selger opplyser at erklæringen ble sendt til borettslagets styre i november 2022. Dokumentet omtaler oppdelingen som «seksjonering», men dokumenterer en intern enighet om arealfordelingen, ikke en formell seksjonering til eierseksjoner.

Megler opplyser at tilsvarende disponering av kjellerarealer er etablert for en rekke boliger i borettslaget, og at boliger tidligere er omsatt med disse kjellerarealene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fastslår når den fysiske oppdelingen i Hellerudfaret 24 ble gjennomført, eller hvordan den opprinnelig ble behandlet og godkjent av borettslaget.

I en uttalelse fra styret, videreformidlet av selger, opplyses det at omdisponering av slike kjellerarealer ikke tidligere har vært behandlet, og at styret heller ikke forventer at dette vil skje. Styret tar samtidig forbehold om at det ikke kan garantere mot en fremtidig omdisponering. Dagens disponering er dermed beskrevet og understøttet av den signerte erklæringen, mens det ikke er fremlagt et særskilt vedtak eller en avtale med borettslaget som avklarer bruksrettens varighet og vilkår.

Ved befaringen var kjellerarealet ikke innredet med rom for varig opphold. Eventuell søknadsplikt knyttet til den utførte oppdelingen må avklares med kommunen. Ved fremtidig innredning eller endret bruk må både nødvendige offentlige tillatelser og borettslagets samtykke avklares.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1045		0	16421.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellerudfaret 24 B

Hjemmelshaver
Østmarka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ØSTMARKA BORETTSLAG	950467223	H0101		Eriksen Irene Smaaskjær

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hellerudfaret på Trasop i bydel Østensjø i Oslo og inngår i Østmarka borettslag. Området er et etablert boligområde med småhusbebyggelse, blant annet rekkehus og firemannsboliger. Det er kort vei til Trasop skole, barnehager og idrettstilbud ved Trasop idrettspark og Oppsal Arena. Dagligvarebutikker finnes i nærområdet, mens Oppsal senter og Tveita senter har et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud. Området har bussforbindelser fra holdeplasser i nærheten og tilgang til T-bane fra blant annet Godlia stasjon. Beliggenheten gir nærhet til Østmarka med turstier, turveier og muligheter for friluftsliv gjennom året.

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

Boligen ligger på felles eiertomt tilhørende Østmarka borettslag. Ifølge matrikkelutskriften har grunneiendommen gnr. 144, bnr. 1045 et samlet beregnet areal på ca. 16 422 m², fordelt på to teiger. Arealet gjelder hele denne grunneiendommen og er ikke tomtearealet til den enkelte andelen. Uteområdene er opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og trær samt asfalterte adkomstveier og gangarealer. Ved boligen er det hage- og uteoppholdsarealer på begge sider, med treterrasser og beplantning. Hekker, gjerder og levegger avgrenser deler av utearealene mot naboboligene. Adkomsten til inngangspartiet går via en gangsti og utvendig trapp. I tilknytning til bebyggelsen er det en inngjerdet lekeplass med blant annet husker, sklie, klatreapparat og sittebenker. Det finnes også garasjer og parkeringsarealer på borettslagets område.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	05.10.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	02.10.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

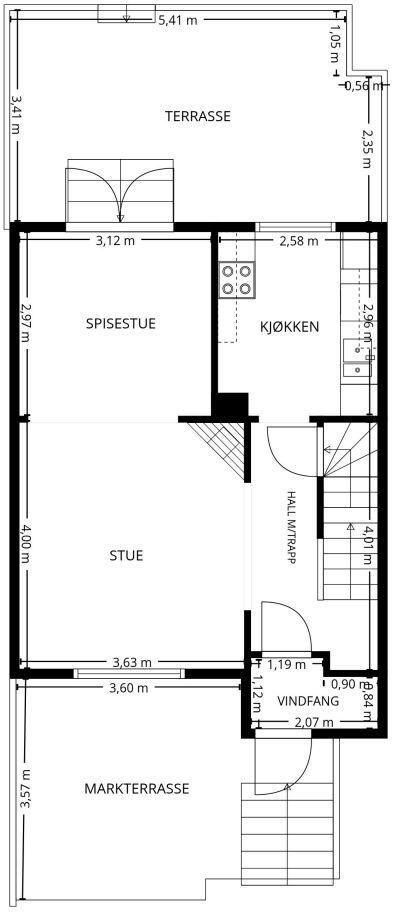
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

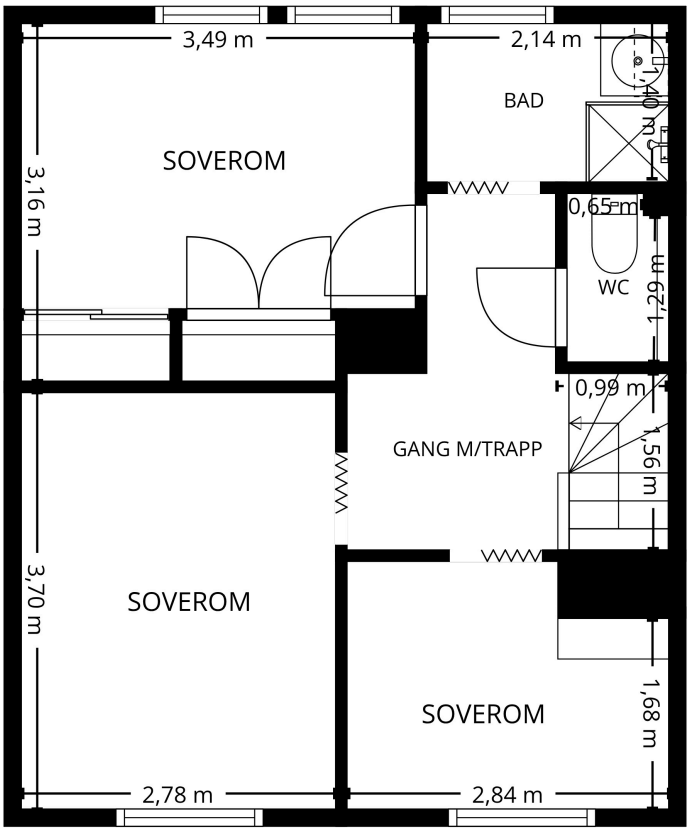
1.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

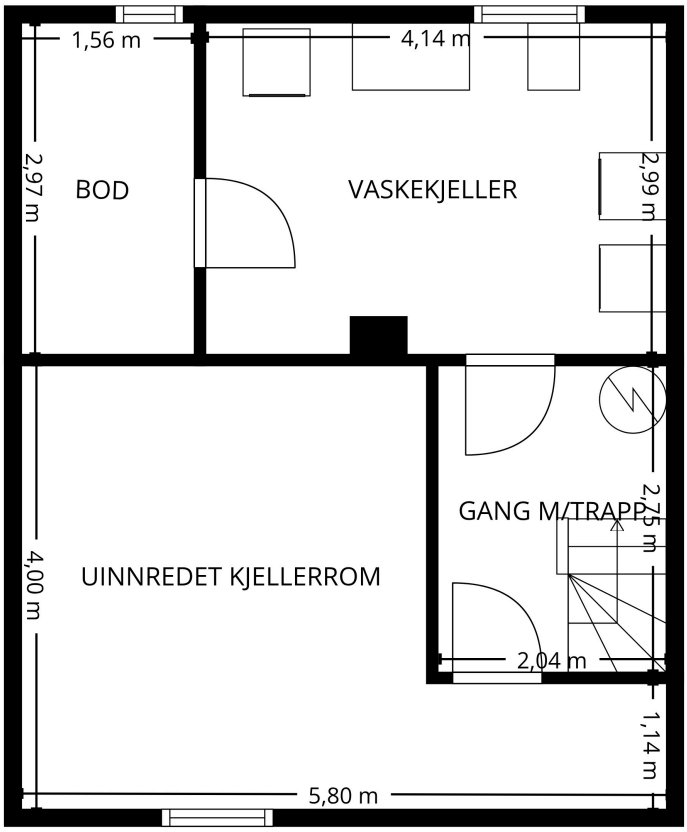
2.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

KJELLER



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.