

Tilstandsrapport

📍 Oscars gate 1 C, 0352 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 208, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 12018-26016

Referansenummer: YU4722

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående 6-roms hjørneleilighet med to separate hybler. Boligen er ombygget og modernisert i regi av tidligere eier i 2017, og i regi av dagens eier. Kjøkkenet er flyttet inn i én tidligere stue og opprinnelig kjøkken er omdisponert til hybel med eget kjøkken og alkove. Boligen holder en god standard med normal og vanlig bruksslitasje. Det vil på generelt grunnlag alltid måtte påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger og vegger i våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, pipeløp, naboseksjon, utforede doble rupanelsvegger og plassbygde installasjoner/kjøkkeninnredning.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig. Branntetting av gjennomføringsrør fra begge våtrom og kjøkken er nylig gjennomført.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

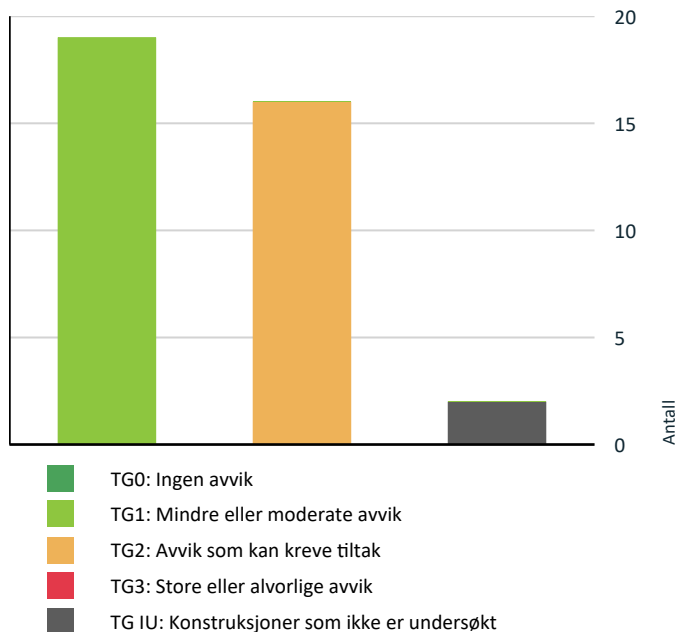
Leilighet

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

Boligen er ombygget. Planløsningen er endret fra sin opprinnelige planløsning. Kjøkkenet er flyttet ut i én tidligere stue, opprinnelig kjøkken er omdisponert til hybel med kjøkken og alkove. Opprinnelig pikeværelse er omdisponert til hybel med kjøkken. Det er etablert to våtrom. Iflg. PBE er ikke flytting av kjøkken søknadspliktig. Bekreftelse på endret planløsninger er innsendt til PBE.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal

Sammendrag av boligens tilstand

fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Hulltaking [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusjbad, separat toalett > Hulltaking [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusjbad, separat toalett > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusjbad, separat toalett > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusjbad, separat toalett > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > Høy 1. etasje > dusjbad, separat toalett > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > Høy 1. etasje > 2 stuer med kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1901

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygningen generell

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av teglsten/natursten. Bærende konstruksjoner, branskillende vegger og yttervegger oppført i teglsten. Utvendige fasader med trekninger og ornamenter. Pussede og malte overflater.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire. Nyere saltakskonstruksjoner, antatt teknet med taksten.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse. Gården er godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2023. Vinduer er skiftet i regi av boligselskapet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Malte vindusrammer og vinduskarmer med enkle koblede glass på separat toalett.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at glass er sprukket.

Vinduet vurderes å være i funksjonell stand. Vinduet er ikke funksjonstestet.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting av vinduene i løpet av de nærmeste årene, da alder kan medføre økt risiko for slitasje, redusert isoleringsevne og eventuelle skjulte avvik som ikke er avdekket ved befaringen. Manglende kontroll av innsetting og luftlekkasjer kan innebære risiko for varmetap og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør med malte profilerte overflater med frostet glass. Døren er iflg. eier overflatevedlikeholdt.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdøren er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på brannklassifisering av hovedinngangsdøren. Konsekvensen av manglende brannklassifisering er økt risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet.



TG 1 Dører - 2

Brannklassifisert/lydisolert B30 dør med glatte overflater fra felles baktrapp.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Tilstandsrapport

INNENDIG

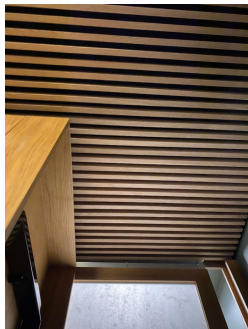
TG 1 Overflater himlinger

Malte rabbitpussede himlinger. Rosetter i flere rom.
Spilehimling i entré og deler av garderoberommet.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøydene er oppmålt til ca. 3,00 meter i hjørnestue.



TG 1 Overflater vegger

Rupanelvegger belagt med sparklede og malte plater. Stedvis synlige vindusbrystninger.
Skillevegg mellom kjøkken og soverom er oppført i eikeinnramming med glass.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Overflater gulv

Kokosteppe i entré.
Originale furugulv med slipte og lakkerte overflater.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader.

Tilstandsrapport

Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder på de originale tregulvene.

Svikt og knirk i gulv:

Originale tregulv er levende materialer som blir påvirket av temperatur og luftfuktighet. Tørkesprekker kan derfor oppstå. Mindre knirk og knitring må påregnes ved bevegelse av eldre bygårder gjennom årstidene. Vridning i trevirke i undergulv kan endrer seg over tid, slik at avvik kan oppstå, uten at dette er en feil ved konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak. Konsekvensen av knirk og svikt i gulv er hovedsakelig redusert komfort, men det medfører normalt ingen umiddelbar fare for konstruksjonen.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i trebjelkelag, oppført som stubbeloft, isolert med leire, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført. Oppforete tregulv.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det kan i eldre bygårder oppleves noe trinnlyd mellom etasjene. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta kontroll av selve etasjeskillerne da disse er skjulte.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

-

Det er utført kontroll av nivå- og høydeforskjeller. Det er registrert høydeforskjeller på 10-20mm. gjennom de målte rom som hjørnestue, kjøkken og hovedsoverom. Dette er å anse som normalt for eldre bygårder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nivå-/høydeforskjell på ca. 30-40mm. under plassbygget day-bed. Deler av rommet er opprinnelig tegnet som inntrukket veranda/balkong. Gulv er derfor trolig bygget med fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nivåforskjellen under day-bed kan utgjøre en praktisk/estetisk ulempe. Nivåforskjellen kan redusert komfort eller utfordringer ved fremtidig møblering og bruk av rommet. Nivåforskjellen skyldes trolig opprinnelig konstruksjon med fall. Enkelte skjevheter i eldre bygårder er ikke uvanlig.

Ildsted

To peisovner med synlige gnistfangere i stål.

Tilstandsvurderinger av ildstedenes montering er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport



Piper

Pipestokker er oppført i teglstenskonstruksjoner med pissede og malte overflater.

Pipestokkene er innvendig renoveret med glidestøp.

Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Innvendige dører

Originale trefyllingsdører med malte overflater.

To-fløyede dører mellom stue og spisestue.

Nyere dør med finerte overflater mellom hovedsoverom og gang til hybler, samt dusj/wc i hoveddelen.

Skyvedør med 'japansk papir' i eikeinnramming mellom entré og garderoberom.

Skyvedør med glass i eikeinnramming mellom kjøkken og soverom.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. Alle dørene er ikke testet ved åpning. Normal bruksslitasje.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføringer ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

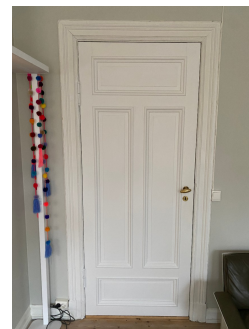
Originale trefyllingsdører kan ha visse skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skjevheter bør dører utbedres eller skiftes for å opprettholde isolasjonsevne og normal bruk.

Tilstandsrapport



Garderober, hyller og reoler

Garderobeskap med klesheng, hyller og eikefinerte fronter i entré.
Åpen garderobe med klesheng på hovedsoverommet.
Plassbygget day-bed på soverom ved kjøkken.
Garderobeskap i begge hyblene, og hyller i tidligere døråpning i alkove.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



VÅTROM

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er renovert i regi av tidligere eier i 2017.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å

Tilstandsrapport

opprettholde sin funksjon fullt ut.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippestopp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater himling

Nedforet gipshimling med pusset og malt overflate. Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulv på dusjbad.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

På bakgrunn av alder på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Utforete vegger belagt med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak veggflisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utført membran og tettesjiktsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig og åpent sluk i gulv i nedsenket dusjsone. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utført montering av sluk og membran og tettesjiktsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført montering av sluk, membran og tettesjiktsarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og skjulte skader i konstruksjonen.



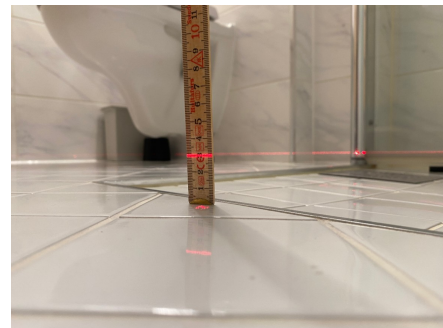
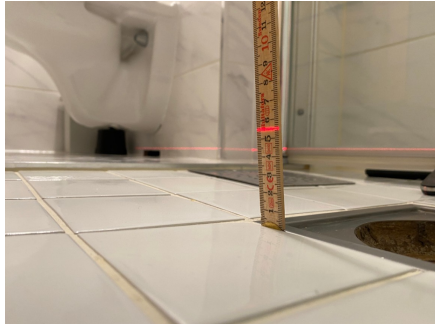
HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk for lekkasje- og forbruksvann. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Gulv og fall oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte eikefinerte/heltre fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil og veggskap med speildører, eikefiner og integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i glass.

Synlige lekkasjespalter under vegghengte toaletter for synliggjøring av lekkasjer fra innebygget systerne.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg på dusj/wc.
Gjennomstrømningsspalte under dørblad.

Merknad:

Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av elektriske avtrekksvifter. Forholdene er ikke videre undersøkt.



HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det som vanligvis forbindes med fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger og vegger i våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, pipeløp, naboseksjon, utforede doble rupanelvegger og plassbygde installasjoner/kjøkkeninnredning.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALET

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er renoverert og separat toalett er overflate oppusset i regi av tidligere eier i 2017.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater himlinger

Nedforet gipshimling med pusset og malt overflate. Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater gulv

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

Tilstandsrapport

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpte betongdekker på dusjbad og separat toalett.

Dusj direkte på gulv. Tilstrekkelig fall for lekkasjevann og forbruksvann til sluk.

Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Gulv og fall oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

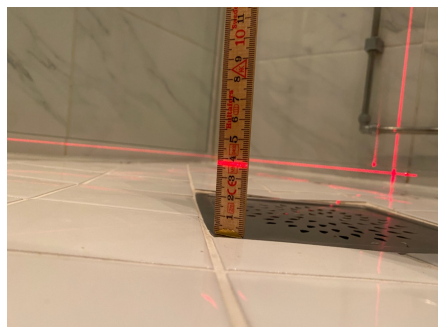
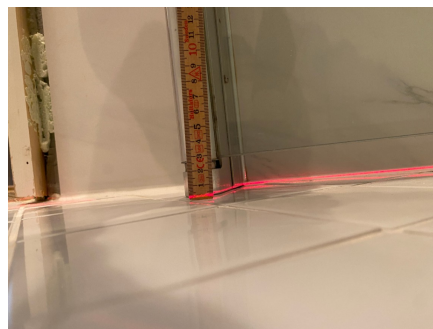
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel stedvis er ca. 18-20mm. (minstekrav er 25 mm.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom slukrist og terskel til minimumskravet på 25 mm, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved større vannmengder. Avviket medfører økt fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller oversvømmelse.



HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig og åpent sluk i gulv i dusjsone. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utført montering av sluk og membran og tettesjiksarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført montering av sluk, membran og tettesjiksarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALET

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Utforete vegger belagt med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak veggflisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utført membran og tettesjiktsarbeid.

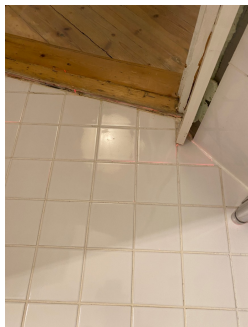
Dør er plassert i våtrommets våtsone, som strekker seg 1 meter utenfor selve dusjen. Våtsonen er avgrenset med dusjvegg. Det er synlig trekonstruksjon og monteringsskum mellom våtromsplate og dørramme. Det er ikke dokumentert hvilke løsninger som er etablert mtp. lekkasjesikring mot dørramme/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av løsninger for lekkasjesikring rundt dørramme og terskel, samt utbedring av synlig trekonstruksjon og monteringsskum for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i våtsonen. Manglende eller utilstrekkelig lekkasjesikring kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å benytte lukket dusjkabinett for å redusere vannsøl og dermed risikoen for skade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad er utstyrt og innredet med servantskap med glatte eikefinerte/heltre fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører, eikefiner og integrert belysning. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i glass. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Separat toalett er utstyrt og innredet med servantskap med glatte eikefinerte/heltre fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med eikellister. Gulvmontert toalett

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling på dusjbad og hull i dørbblad for luftgjennomstrømning.
Naturlig ventilasjon på separat toalett.

Merknad:

Det anbefales å montere avtrekksvifte på separat toalett dersom dette er mulig.

Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av elektriske avtrekksvifter. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende gjennomstrømningsspalte/hull for luft under eller i dørbblad på separat toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dørblandet eller ventil i døren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning til separat toalett. Manglende lufttilførsel kan føre til dårlig ventilasjon, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.



HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALETT

Varme

Elektriske varmekabler i gulv på dusjbad.

Tilstandsrapport

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

På bakgrunn av alder på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

HØY 1. ETASJE > DUSJBAD, SEPARAT TOALET

Hulltaking

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det som vanligvis forbindes med fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger og vegger i våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner av teglsten, pipeløp, naboseksjon, utforede doble rupanelvegger og plassbygde installasjoner/kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

Innredninger

Kjøkkeninnredning fra Kvik med benkestammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Flisbelagte vegger. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp med gass, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og dels åpen løsning mot spisestue.

Gassbeholder er plassert i garderobeskap i entré. Tilkobling med gummislange. Anbefalt kontroll hver 2-3 år. Anbefalt montering av gassalarm.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonene.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler over tid.

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > 2 STUER MED KJØKKEN

Innredninger

Kjøkkeninnredninger med kryssfinerte glatte overflater. Nedfelte oppvaskkummer med 1-greps blande batterier. Veggfliser og underbelysning. Integrerte hvitevarer. Synlige komfyrvakter.



HØY 1. ETASJE > 2 STUER MED KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksventilatorer med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesonene.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Skjulte rørføringer i rør-i-røranlegg på dusj/wc. Fordelingsskap med fordelingsstammer montert i vegg i servantskap. Synlig avrenningsrør under servantskap.

Åpne forkrommede rørføringer på dusjbad og separat toalett.

Åpne kobberør i benkeskap på kjøkken. Forkrommede rørføringer i benkeskap på hybler.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Manuelle stengeventiler i benkeskap og servantskap er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Rørføringer er ført gjennom etasjeskiller fra kjeller. Tilfredsstillende brannetting er dokumenter.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

-

Felles røranlegg i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rørsystemet er ikke merket.

Det er manglende sprutsikringsplate i fordelerskap.

Det er ikke montert lekkasjevarsler på oppvaskmaskinuttak i benkeskap.

Det er ikke montert lekkasjevarsler på vaskemaskinuttak i garderoberom.

Konsekvens/tiltak

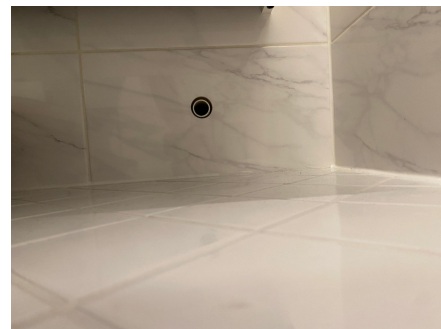
- Tiltak:

Rørkursene på rør-i-rørsystemet bør merkes for å sikre oversikt og rask avstengning ved eventuelle lekkasjer.

Sprutsikringsplate bør monteres i fordelerskapet for å hindre at lekkasjevann sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Lekkasjevarsler bør monteres på oppvaskmaskinuttak i benkeskap og på vaskemaskinuttak i garderoberom for å oppdage vannlekkasjer tidlig og redusere risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkkeninnredninger, separat toalett og våtrom er anlagt i plast til soillrør i støpejern.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

-

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig/termisk ventilasjon. Tilluft og utlufting via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning, kondens og muggsoppdanning, noe som kan gi skader på bygningsdeler og svekket innneklima.

Varmtvannstank

200 liters varmtvannbereder montert i kjellerrom under boligen. Bereder er montert til av/på bryter.



Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Peisovner i stue og spisestue.

Varmeelementer/panelovner og varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes.

Funksjonstesting av enkelte panelovner og varmekabler er utført da disse var påslått under befaring. Effekt er ikke målt. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.



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.

Skjult/åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang. Samsvarserklæring og dokumentasjon på utført arbeid er fremvist.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det elektriske anlegget ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er utført eltilsyn i 2021. Mindre avvik er rettet og tilsynssak avsluttet ref. eiers egenerklæring.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er innlagt på www.boligmappa.no iflg. eier.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

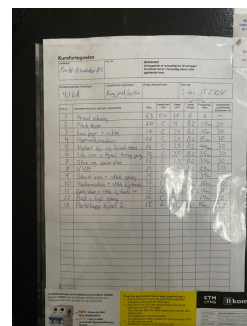
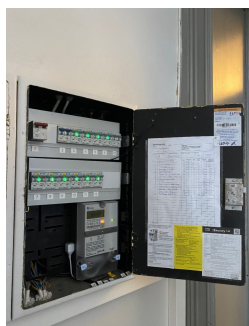
Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke etter 1/1-2026, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Boligen ligger i høy 1. etasje. Kjeller med boder.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg i gården. Synlig detektor og røykvarslere og brannslukkere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



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

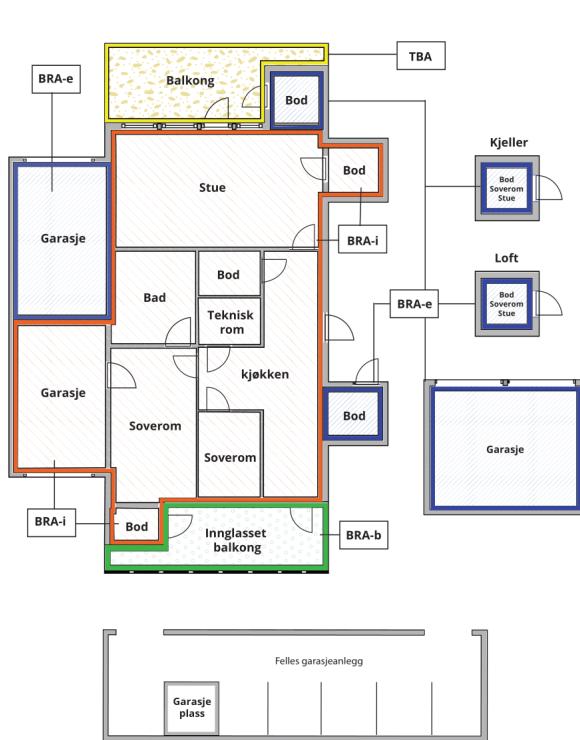
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Høy 1. etasje	128			128	
Loft		3		3	
SUM	128	3			
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 1. etasje	Entré, garderobe, dusj/wc, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom, gang, dusjbad, separat toalett, 2 stuer med kjøkken, alkove		
Loft		Bod	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løssøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod med skråtak på felles loft på ca. 2,7m². Oppmålt gulvareal er ca. 4,7m². Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av skråvegger, varierende veggtykkelser, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er ombygget. Planløsningen er endret fra sin opprinnelige planløsning. Kjøkkenet er flyttet ut i én tidligere stue, opprinnelig kjøkken er omdisponert til hybel med kjøkken og alkove. Opprinnelig pikeværelse er omdisponert til hybel med kjøkken. Det er etablert to våtrom. Iflg. PBE er ikke flytting av kjøkken søknadspliktig. Bekreftelse på endret planløsninger er innsendt til PBE.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er oppusset. Dagens kjøkken er avdelt som kjøkken og soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	208	0	2	570 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Oscars gate 1 C

Hjemmelshaver

Vårin Andersen og Julian Felix Preiss

Eierandel

119 / 1325

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 6-roms hjørneleilighet med to separate hybler med egne kjøkken, felles dusjbad/toalett og separat inngang fra bakgården. Eiendommen er beliggende i et attraktiv boligområde ved Bislett/Homansbyen. Området er hovedsakelig bestående av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Kort avstand til dagligvareforretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Kort vei til Hegdehaugsveien/Bogstadveien med alle dets butikker, forretninger og servicetilbud, ellers er det en kort avstand til sentrum. Flere barnehager og skoler i alle alderstrinn i nærområdet. Flere store og små grøntområder i nærområdet. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon (trikk/buss).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Skjermet gårdsrom med asfalterte overflater, sykkelparkering og sittegruppen.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er ikke opplyst. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon: Brannsikring/kontrollskje ma ildsted			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	Rapportutkast med kommentarer er godkjent av selger pr. epost.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YU4722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

