

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Schwensens gate 1, 0170 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 265



Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Schwensens gate 1



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 13323-26047

Eiendomsverdi ref nr: WV2139

Foretak: Kjøste Takst



TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS



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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murerestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel 9
- 303 i Borettslaget Schwensens Gate 1.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Bygningsmessig alder og utidsmessighet, kombinert med eventuell endret bruk, kan over tid medføre økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Brl. er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

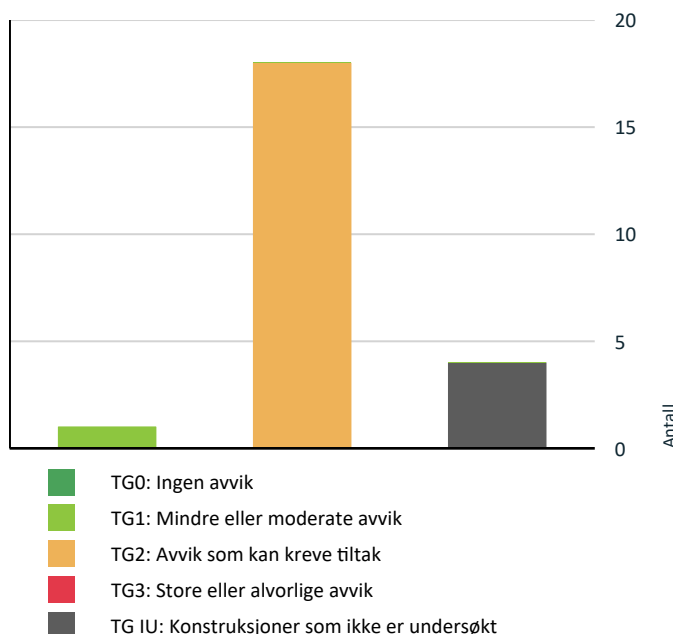
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et soverom til i andelen ved å flyttet kjøkkenet lengre inn i stuen og der opprinnelig kjøkken var plassert er det etablert et soverom nr. 3.

Dørene er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Intern plassering av kjøkkeninnredning og baderomsinnredning er ikke vurdert opp mot opprinnelig planløsning eller byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Utvendige trapper + Heis Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Innvendig > Skap Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Overflater vegger og himling Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > 3 etasje > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Leilighetene i 2. til 6. etasje ble ombygget og rehabilitert i perioden 2010–2012. I samme periode ble alle bad bygget nye eller totalrehabilitert iflg. tidligere eiere.

7 og 8 etg. ble omgjort og påbygd i perioden 2012 -2013 iflg. plan og bygg

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

Vedlikehold av fellesarealer i bygget er per i dag ikke formelt organisert, ettersom det ikke er etablert et borettslag eller styre. Når et borettslag opprettes, vil det være nødvendig for styret og beboerne å sammen gjennomgå byggets vedlikeholdsbehov. Dette inkluderer både løpende vedlikehold og større tiltak som kan bli nødvendig over tid. Styret vil måtte innhente tilbud fra fagfolk for de ønskede tiltakene, slik at vedlikehold og oppgraderinger kan planlegges og gjennomføres på en ansvarlig måte.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Påbygg og ombygging av boligbygg m/ ferdigattest fra 2014.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 1986.

Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det bemerkes generelt at vinduer kan ha behov for justering over tid. Trevirkets dimensjoner kan variere ved skiftende værforhold, noe som kan påvirke funksjonen.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av vinduer med hensyn til åpne- og lukkefunksjon. Flere vinduer har sig og går mot karm, noe som medfører treghet og gjør dem vanskelig å åpne og lukke.

Det er også registrert at glass har sunket/forskjøvet seg i rammen, noe som medfører redusert funksjon og svekket isolasjonsevne.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Det anbefales justering av vinduer for å oppnå tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon. Beslag og hengsler bør kontrolleres og justeres ved behov.

Vinduer hvor glass har sunket i rammen bør vurderes for reparasjon eller utskifting av glass/vinduselement for å gjenopprette funksjon og isolasjonsevne.

Utettheter mellom karm og ramme ved vinduer bør utbedres ved justering, tetting eller reparasjon av pakninger. Dersom tilfredsstillende funksjon og tetthet ikke oppnås ved lokale tiltak, må utskifting av vinduene påregnes.

Vinduene må skiftes for å lukke avvik.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass fra 1986.

Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dør fra nyere dato.

Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det bemerkes generelt at dører kan ha behov for justering over tid. Trevirkets dimensjoner kan variere ved skiftende værforhold, noe som kan påvirke funksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av dør med hensyn til åpne- og lukkefunksjon. Dør har sig og går mot karm, noe som medfører treghet og gjør dem vanskelig å åpne og lukke.

Det er også registrert at glass har sunket/forskjøvet seg i rammen, noe som medfører redusert funksjon og svekket isolasjonsevne.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales justering av dør for å oppnå tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon. Beslag og hengsler bør kontrolleres og justeres ved behov.

Dører hvor glass har sunket i rammen bør vurderes for reparasjon eller utskifting av glass/vinduselement for å gjenopprette funksjon og isolasjonsevne.

Utettheter mellom karm og ramme ved dører i stue bør utbedres ved justering, tetting eller reparasjon av pakninger. Dersom tilfredsstillende funksjon og tetthet ikke oppnås ved lokale tiltak, må utskifting av dør påregnes.

Dør må skiftes for å lukke avvik.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor, opplyst brann- og lydklassifisert B30 / 40 dB. Døren er utstyrt med dørpumpe.

Tilstandsrapport

Det er registrert aldersrelatert slitasje, herunder noe slitasje på tetningsdetaljer.

Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert skader på dørblad eller karm utover det som anses normalt med hensyn til alder og bruk. Det bemerkes generelt at dører kan ha behov for periodisk justering for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong m/ rekkverk i malt jern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Overflatene på takterrassen bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er registrert ujevne fallforhold, og det ble observert søkk med stående vann på befaringsdagen. Dette indikerer at fallforholdene ikke er tilfredsstillende ivaretatt, og overflatevannet ledes ikke effektivt bort.

Rekkverket er på ca. 96 cm og er under dagens krav til utforming og høyde.

Åpning i rekkverk på over 10 cm.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring kan medføre økonomiske kostnader knyttet til materialer og arbeid, men det er være nødvendig for å opprettholde sikkerheten.

Overflatene må/bør vurderes for vedlikehold eller rehabilitering, med hensyn til tetthet, overflatebelegg og avslutninger mot gjennomføringer og overganger.

Punktet ang. rekkverk må ses i sammenheng med punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

Utvendige trapper + Heis

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og malte overflater på vegg og himling.

Felles korridorer har belegg på gulv og malte overflater.

Heis i bygget.

Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen er oppført i 1949 og består av over 7 etasjer. De to øverste etasjene er påbygget i perioden 2012–2013. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Opplysninger gitt av tidligere eier.

Gulv:

3-stavs eikeparkett fra ca. 2010

Vegger:

Malte overflater fra ca. 2010

Himling:

Malte overflater fra ca. 2010

Takhøyden varierer fra ca. 2,25 m til ca. 2,55 m. Variasjon i takhøyde skyldes skjevheter i konstruksjonen samt lokale nedforinger/kassinger.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen større avvik utover forventet bruksslitasje.

Det er registrert slitasje med merker og sår på parketten, samt stedvis noe knirk.

Overflater på vegger og himling synes å ha en normal funksjon, men det er registrert noen merker, ujevnheter og sår.

I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må registrert slitasje og skader utbedres slik at overflatene fremstår uten vesentlige bruks- eller funksjonsmessige forhold. Dette innebærer reparasjon eller utskifting av skadet parkett der det er dype merker eller sår som ikke kan utbedres tilfredsstillende med overflatebehandling. Knirk må lokaliseres og utbedres ved sikring av undergulv eller festepunkter.

Veggflater med merker, ujevnheter og hull må sparkles og males slik at overflatene fremstår jevne og uten synlige skader.

Dersom tiltakene gjennomføres fagmessig og resultatet gir normal funksjon og tilfredsstillende overflatestandard uten registrerbare avvik, kan grunnlaget for TG2 bortfalle.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille antas å være i betong fra byggeår.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver. Det er i stue/kjøkken registrert ca. 13 mm. ved gjennomgående mål og 7 mm. over 2 meter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Etasjeskiller er utført i betong fra byggeåret (1949). Konstruksjonen er i hovedsak etter datidens byggeskikk og har begrenset lyd- og isolasjonsegenskaper sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekker fra 1949 har normalt god bæreevne og funksjon med antatt tilfarere, men det må påregnes at byggetekniske toleranser og lydisolasjon ikke tilfredsstiller dagens krav. Det kan forekomme trinnlyd, sjenerende lyd gjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører i trekarmer.
Synlig malt med noe gjennomslag av kvist.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene synes å ha en normal funksjon, men det er registrert noe sig mot karm på enkelte av dørene.
Det er registrert noen merker og sår på karm og dørblader, samt noe krakkelering.
Enkelte løse vridere.
Knirk i terskler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres slik at de ikke tar mot karm og fungerer uten unødig friksjon. Registrerte merker og sår på karm og dørblad kan utbedres med lokal reparasjon og overflatebehandling ved behov. Knirk i terskler bør kontrolleres og utbedres dersom forholdet oppleves sjenerende.

Forholdene vurderes å ha lav konsekvensgrad og anses som vedlikeholdsmessige tiltak.

TG IU Skap

Beskrivelse

Garderobeskap på soveromme.

Garderobeskapene fra 2010. Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert større skader på innredning utover det som anses normalt med hensyn til alder og bruk.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2010 iflg. tidligere eier.

Badet er oppført i perioden 2010 i forbindelse med ombygging/påbygg. Det fremgår av rammetillatelsen at tiltaket er prosjektert etter teknisk forskrift 1997 (TEK97), sist ajourført 26. januar 2007

Leiligheten har vært utleid. Ved befaring har det ikke vært mulig å kontrollere full funksjon, og det foreligger ikke brukeropplysninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for det aktuelle badet, men kun en enkel beskrivelse samt enkelte bilder fra sporadiske bad i bygget, hvilket ikke gir grunnlag for vurdering av utførelse eller løsninger i denne boenheten. Takstmannen kan derfor kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas generelt forbehold om utførelse og tilstand på membran, tettesjikt, gjennomføringer og tilkobling til sluk. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes. Badet gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Bygningsdelen vil være gjenstand for normal aldring og slitasje. Som for alle våtrom kan skader oppstå, og risiko for svikt påvirkes av bruk, utførelse og vedlikehold.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flislagte overflater fra 2010

Himling:
Malte slette overflater med downlights fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Basert på våtrommets alder og materialenes forventede levetid, er det registrert små riss og misfarging i mykfuger. Det må påregnes ytterligere riss og forringelse av fugene i løpet av de nærmeste årene, særlig i områder med høy belastning eller bevegelse. Dette vurderes som en naturlig del av aldringsprosessen for et våtrom av denne typen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.

Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv:
Overflater belagt med fliser m/ varmekabler fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne er det registrert ca. 26 mm. høydeforskjell, men tilnærmet flatt i dusjhjørne. Det vil bli liggende vann utenfor bunnprofil i dusjhjørne.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage videre utvikling av riss og løse fliser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

3 ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv:
Gulv er oppbygget med banemembran og plastsluk med klemring. Over membran er det påstøp med varmekabler og flislagt overflate. I dusjsonen er det i tillegg påført smøremembran på påstøpen.

Vegger:
Veggene er bygget opp med Litex baderomsplater med tilhørende system, deretter fliser.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder og oppgitt info fra tidligere eier.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Utførelse bak innebygd sistene er ikke dokumentert og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Inspeksjonsadkomst til sisternekasse bør etableres for å muliggjøre kontroll og vedlikehold.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ikke brukeropplysninger om badets funksjon eller historikk. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte feil, mangler eller forhold kan ikke utelukkes.



3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare buede glassdører, vegghengt toalett med synlig siklemikk, innredning med underskap med heldekkende servant m/ bl.batteri og overskap med speil. Opplegg for vaskemaskin.

Innredningen er fra 2010. Det er utført enkle fuktsøk og funksjonskontroller. Det er registrert enkelte negative avvik. Innredninger og fronter vil over tid være utsatt for bruksslitasje, og det kan forekomme mindre overflateskader sett i forhold til alder og bruk. Slike forhold anses som normal aldring og er derfor ikke nærmere spesifisert.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Flomsikringsåpningen i underkant av vegghengt toalett fremstår som tett. Åpningen skal fungere som lekkasjeindikasjon fra sisternekasse.

Sisternekassen har skjult oppbygging og kan ikke inspiseres uten inngrep. Forholdet må ses i sammenheng med vurderinger under «Sluk, membran og tettesjikt» samt «Innredning», herunder tettesjiktets utførelse, oppbygging av sisternekassen og flomsikringsfunksjon.

Svelling på underskap og fronter, samt skjolder på baksiden av speilet. Fuktighet er en vanlig årsak til skjolder på speil, særlig i rom med høy luftfuktighet som bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere kontroll av sisternekassens oppbygging og flomsikringsløsning. Eventuelle avvik ved tettesjikt eller lekkasjeindikasjon bør utbedres.

Innredningen er fra ca. 2010 og vil være gjenstand for normal aldring og slitasje. Fremtidig utskifting må påregnes.

Innredning må skiftes for å lukke avvik.

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Svakt avtrekk fra badet med tilluftspalte under dørblad.

Bygget har felles mekanisk avtrekk via vertikal sjakt med takmontert sentralvifte på sjakt/pipeløp.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk på bad fremstår med svakt luftuttak. Avtrekket kan ikke styres fra andelen. Det er registrert noe ulyd fra felles avtrekkssjakt/takmontert sentralvifte på takterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Funksjon og kapasitet på felles avtrekksanlegg bør kontrolleres av borettslagets driftsansvarlige. Årsak til støy og redusert trekk bør undersøkes og utbedres ved behov.

Systemet fra 2010 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig.

Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes.

Anlegget må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon"

3 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på beforingen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med "Vannledninger" og våtrom "Generell"
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter, malte overflater og enkel belysning over heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri.
Innredning er utstyrt med kjøl/frys, smal oppvaskmaskin og komfyr m/ koketopp.

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales etter montert.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Kjøkkeninnredningen er fra perioden 2010 og fremstår med slitasje på fronter, skrog og benkeplate utover det som anses som alminnelig bruksslitasje sett i forhold til alder. Benkeplaten har synlig overflateslitasje. Det er registrert svelling på skrog og fronter.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarng.

Koketopp lot seg ikke skru på ved befarng. Om dette har med komfyrvakt å gjøre er ukjent. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplaten bør slipes og overflatebehandles for å gjenopprette beskyttelse og overflatekvalitet.

Slitte eller skadde komponenter på innredningen må utbedres eller skiftes ved behov. Det må påregnes videre vedlikehold og fremtidig oppgradering i takt med alder og bruk.

Innredning må skiftes for å lukke avvik.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketopp som trolig er koblet til over tak. Foreligger ingen informasjon ang. anlegget.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte har en forventet teknisk levetid på ca. 15–25 år, avhengig av drift og vedlikehold.

Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak eller utskiftninger må påregnes.

Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fuktfjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ukjent alder på tilførsel til andelen, men trolig originale og vurderes til TG2.

Fordelerskap på badet med rør i rør for vann til sanitærinstallasjoner på bad, kjøkken og opplegg for vaskemaskin fra 2010/12. Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Dette anses som en risikokonstruksjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

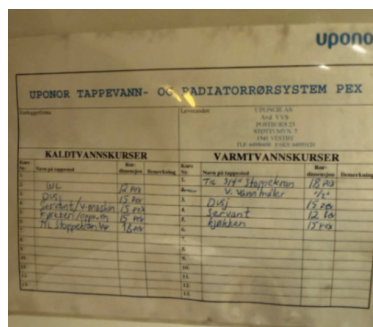
- Det er irr på rør.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Fordelerskapet i fordelerskapet bærer preg av korrosjon og noe fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fordelerskap og fordelerskap for å avklare årsak til registrert fukt og begynnende korrosjon. Eventuelle lekkasjepunkter, kondensforhold eller utettheter bør utbedres. Korroderte komponenter må vurderes reparert eller skiftet ved behov. Konstruksjonen bør holdes under oppsyn inntil forholdet er avklart og utbedret. NS 3600 brukes som ramme for en enhetlig tilstandsanalyse og tilstandsgradsvurdering ved boligomsetning.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene fra 2010/12 til originalt støpejerns soil fra 1949. Soilrør ligger skjult i konstruksjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle avløpsrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader og muggvekst, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. I tillegg kan det oppstå blokkeringer og dårlig drenering, noe som forverrer skadene over tid. Utsetter man utskifting, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventil i stue/kjøkken ellers veggventiler ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom veggventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventiler i leiligheter kan føre til dårlig ventilasjon, som øker fuktigheten og kan forårsake mugg og soppvekst. Det kan også føre til kondens og fuktskader på bygningsmaterialer som over tid kan dette svekke bygningsstrukturen og kreve

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på badet fra 2010.
Panelovner fra 2010.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Bør evt. beskrives av godkjent EI-installasør, eller lokalt EI - tilsyn. Varme på flislagte overflater på gulvet på befarings.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Elektriske varmekabler og panelovner er fra ca. 2010. Det foreligger ikke brukeropplysninger eller dokumentasjon på drift, vedlikehold eller funksjon over tid. Funksjon kan ikke fullt ut verifiseres ved visuell befarings.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anleggets funksjon og effekt bør kontrolleres over tid eller ved måling utført av kvalifisert fagperson. Det anbefales funksjonstest av termostater, temperaturutvikling i gulv samt kontroll av effektopptak. Ved påvist redusert effekt, feil eller svikt må utbedring eller utskifting påregnes.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsberedere for leilighetene i kjeller ble byttet i november 2021 iflg. tidligere eier.

Tilstandsrapport

Ikke befart av takstmann.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikring og måler i felles korridor.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 Anlegget er opplyst om å være fra 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er ikke gjort endringer på anlegget siden 2010/12.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om det elektriske anlegget. Leiligheten har vært utleid, noe som medfører skjerpede krav til sikkerhet. Det anbefales derfor at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig personell for vurdering av tilstand.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og funksjon, spesielt med tanke på alder og manglende dokumentasjon.

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja El-anlegget er fra ca. 2010. Det foreligger ikke samsvarserklæring og det er ikke dokumentert senere kontroll eller tilstandsvurdering av anlegget.

Det anbefales å få utført periodisk elkontroll av kvalifisert fagperson for å verifisere anleggets tilstand og funksjon. Eier har ansvar for at elanlegget til enhver tid er forskriftsmessig og tilfredsstillende vedlikeholdt. Ved fremtidig oppussing bør anleggets kapasitet og sikkerhet vurderes i forhold til dagens bruk og behov.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

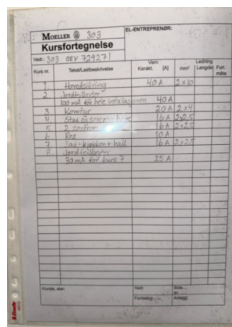
Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle videre tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatene fra en slik kontroll.

Kontrollen som er utført i forbindelse med denne rapporten er en forenklet og begrenset gjennomgang i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Den kan ikke sammenlignes med kontroll utført av Det lokale el-tilsyn (DLE) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller adgang til å foreta en fullstendig elsikkerhetskontroll. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Eier er ansvarlig for at el-anlegget til enhver tid er forskriftsmessig og tilfredsstillende vedlikeholdt.



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Det er montert brannvarsler og pulverapparat fra 2025

Bør kontrolleres ved eierskifte.

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig innelima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreducerende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet.

Dør til bad og soverom oppfyller ikke kravene til universell utforming grunnet smal åpning.

Eiendommen er beliggende i tettbebyggt byområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse.

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklime og er nærmere omtalt under punktet "Ventilasjon"

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Bygningen er oppført i 1949 og er i perioden 2010 - 2013 ombygd og påbygd, og det må påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

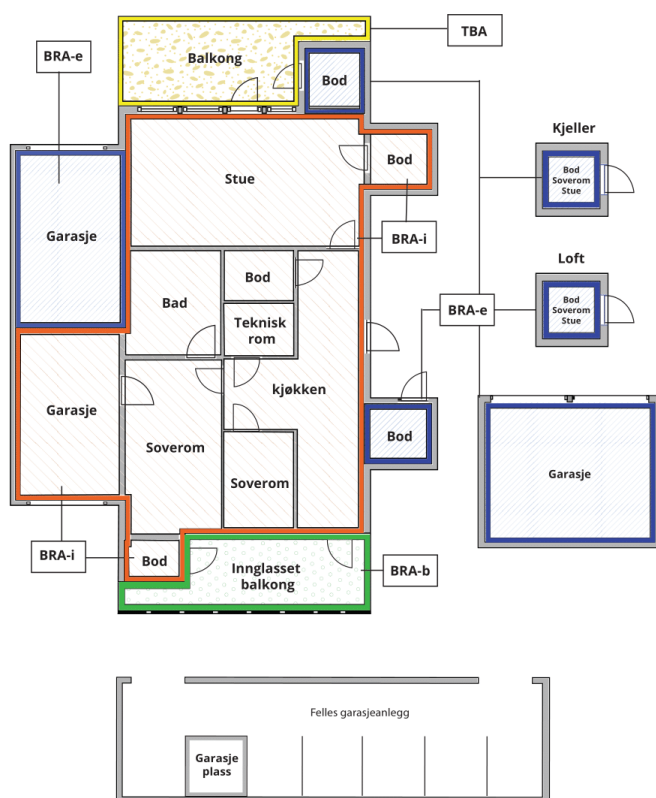
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	50			50	3
Kjellerbod		3		3	
SUM	50	3			3
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad/wc, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering eller ombygging av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Andel:

Leiligheten er målt opp til å være 50,3 m² og er rundet ned til 50 m².

Bod:

Leiligheten disponer en bod på ca. 2,8 m². markert med nr. 303

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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.

Leilighetens yttervegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et soverom til i andelen ved å flyttet kjøkkenet lengre inn i stuen og der opprinnelig kjøkken var plassert er det etablert et soverom nr. 3. Dørene er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming. Intern plassering av kjøkkeninnredning og baderomsinnredning er ikke vurdert opp mot opprinnelig planløsning eller byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	265	0	0	465.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schwensens gate 1

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
997997778			Schwensens Gate 1 Bolig As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med nærhet til alt hovedstaden har å by på i form av restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud - samt god offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig bebyggt.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Leiligheten består av entré, bad/wc, 3 soverom samt stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.

Eiendomsopplysninger

Bygningen er oppført i 1949 og består av over 7 etasjer + 8 etg. med takterrasse. De to øverste etasjene er påbygget i perioden 2012–2013. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i mur og betong, leca (Leca i 7 og 8 etg iflg. søknad til rammetillatelse), med støpte betongdekker. Fasader og bærende vegger er utført i mur-/betongkonstruksjon, pusset og malt. Leilighetsskillende vegger er utført i mur/beting og treverk eller tilsvarende massiv konstruksjon. Grunn og fundamenter utført i betongkonstruksjoner fundamentert til fast grunn. Drenering er fra opprinnelig byggeår. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp/folie. Bygget har felles takterrasse. Taket er ikke befart av bygningssakkyndig.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som ikke alltid er synlige ved en vanlig befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Over tid kan bygningens aldring eller endret bruk avdekke slike skjulte problemer, selv om de ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Evt. ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.