

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

📍 Vogts gate 13 A, 0474 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 327, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 14.09.2026

Oppdragsnr.: 20463-2616

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VG3674

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av



Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls'.

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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.

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

Bygning beliggende i Vogts gate 13 A. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1898.

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket er tekket med stålplater. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

5 etasje: Allrom, er i bruk som soverom. (dagslysflate er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens krav)

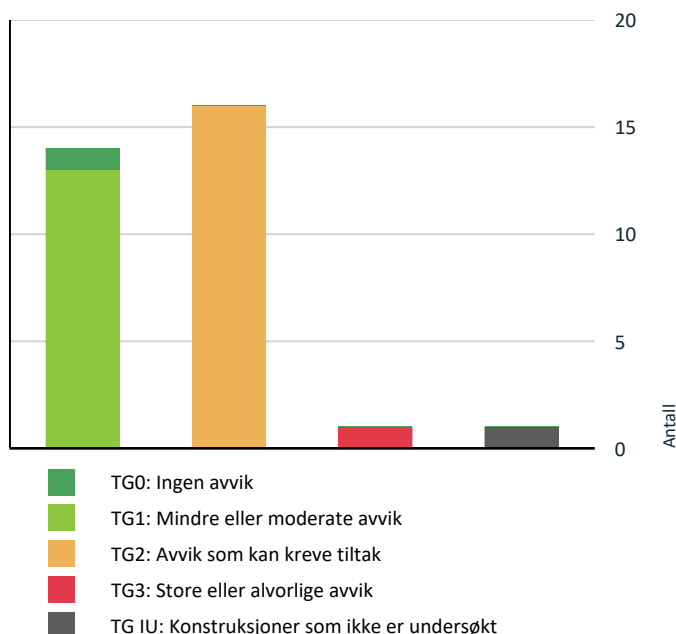
4 etasje: Kjøkken er flyttet, åpninger i vegger er etablert, bad er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for 4 etasje som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

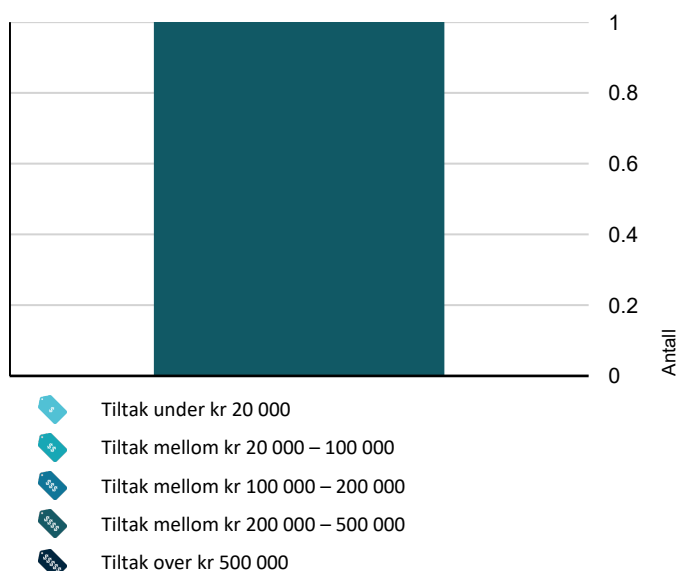
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller (4 etasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje (loft) > Vaskerom med toalett > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 4 etasje > Spisestuekjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det opplyses i tidligere prospekt at arbeider på el-anlegget er utført som vennetjeneste.
- Det er registrert at varmtvannsbereder er koblet til (skjøtekabel) grenuttak.
- Det er registrert at jordingskabel i sluk ikke er festet.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. Gjennomføringer fra leilighet til bod fremstår ikke tilstrekkelig tettet.
- ! Inngangsdør i 5 etasje (loft) er ikke merket med brannmotstand.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1898

Kommentar

Loftsetasje etablert i ca 1994.
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av metallplater, ukjent undertaktekking.

Det er ikke opplyst om oppgradering av tak, byggeår er derfor lagt til grunn for vurdering.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvinduer i treverk med 2-lags isolerglass fra 1994.
Vinduer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1994.
Vinduer i treverk med 2-lags isolerglass fra 1985 og 1987.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Innvendig: Takvinduer med punktvis sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
- Utvendig: Vinduer med punktvis sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
- Takvinduer: Det er registrert skjolder på utføringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
 - Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.
 - Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.
 - Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til skjolder på utforinger, da dette kan skyldes fuktinntrengning eller kondens. Utvendige beslag og løsninger bør undersøkes.
- Dersom det skyldes fukt, bør nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsdelen.



Skjolder

Inngangsdører

Beskrivelse

5 etasje:

Inngangsdør i treverk.

4 etasje:

Inngangsdør med brannklassifisering (B30) fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

- Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskifting på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1994.

Takterasse

Beskrivelse

Omtrent vestvendt takterasse på 10 kvm med utgang fra stue/spisestue i 5 etasje.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Året for utbygging av 5 etasje (loft) er lagt til grunn for vurdering av tettesjikt/sluk. (ca 1994)

Rekkverkshøyde: 114 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er eldre plastsluk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å vurdere utskifting av det eldre plastsluket, da slike sluk har begrenset levetid og økt risiko for lekkasje over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Sluk

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med heltregulv, laminat og malt gulv.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk, sprekker og slitasje i originalt tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater og malt mur.

Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 2 Etasjeskiller (4 etasje)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i spisestue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 40 mm

Totalt avvik er målt til ca: 40 mm

Målinger er utført i soverom:

Lokalt avvik er målt til ca: 10 mm

Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1898

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

! TG 1 Etasjeskiller (5 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/spisestue:

Lokalt avvik er målt til ca: 8 mm

Totalt avvik er målt til ca: 15 mm

Målinger er utført i soverom:

Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm

Totalt avvik er målt til ca: 9 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1898

Kilde: Eier

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted montert i stue/spisestue 4 etasje og spisestue/kjøkken i 5 etasje.

Pipe og ildsteder er ikke testet eller vurdert i denne rapporten. Det er ikke opplyst om feil ved ildsted. Kontakt styre for ytterligere informasjon ang pipeløpet.

Eier opplyser: Vi (sameiet) har fått en tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten på to defekte feieluker som er inne i leiligheten, videre manger det også skriftlig informasjon som viser at kravene til skorstein er oppfylt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom 4-5 etasje med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltrefuru fyllingsdører og profilerte formpresset dører.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter i eldre furudører.

Konsekvens/tiltak

- Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser: Det har vært observert sølvkre på bad i 4.etasje tidligere, men ikke sett dette etter renovering.

VÅTROM

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALET

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/toalett fra: ca 1994
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

I følge eier var det badekar på rommet før, dette er fjernet av dagens eier.

Tilstandsrapport

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALETT

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALETT

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte, panel på vegger og malt pipeløp. Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at silikon slipper fra overflater.
- Det er stedwise skruehull i fliser.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Silikon som slipper fra overflater bør fjernes og påføres på nytt for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende eller løs silikon kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.
- Skruehull i fliser bør tettes eller flisene bør byttes ut for å hindre fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALETT

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALETT

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv: Synlig klemt mansjett under klemring, tettsjikt av smøremembran.

Vegger: Ukjent tettsjikt.

Høydeforskjell fra topp sluk til flis ved dørterskel: 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettsjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
 - Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom spalteventil på takvindu.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventil.
- Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu er vurdert som for lite tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Det bør etableres tilluftspalte under dør. Uten god tilluft kan det føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør etableres i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

5 ETASJE (LOFT) > VASKEROM MED TOALET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

Synlig konstruksjon: Gips mot bad, bindingsverk og isolasjon.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. (felles arealer)

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
- Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



Fuktmåling



Hulltaking

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2025

Arbeid utført av: LOMUNDAL OSLO AS

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av FDV med beskrivelser, bilder etc..

Tilstandsrapport



Dokumentasjon

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt vegger: Litex

Tettesjikt gulv: 2K smøremembran

Plastsluk i dusjsonen.

Høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel: 19 mm.

Dokumentasjon for oppkant ved dørterskel foreligger.



Sluk

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen med elektrisk avtrekksventil strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

4 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Målingene er utført med Protimeter MMS2. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

Hulltaking:

Det ble ikke foretatt hulltaking da det er inspeksjonsluke fra kontor mot bad. Måling av vektprosent ble gjennomført i luke. Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales



Fuktmåling

KJØKKEN

4 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og støpt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

4 ETASJE > SPISESTUEKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom åpning av vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til kjøkkenet, for eksempel ved å montere en tilluftsventil eller luftespalte ved dør.
- Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig inneløst klima og redusert effektivitet på avtrekket.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør.

Vannledninger fra utbygging i ca 1994 og senere oppgraderinger.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, luke på kontor, lokale ventiler, stoppeventiler er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fordelerstamme i (bod) er ikke plassert i tett fordelskapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tett fordelskapp gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelskapp eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.



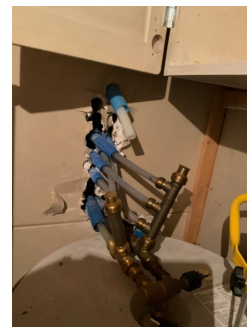
Luke



Fordelskapp



Kursoversikt



Fordelerstamme i bod

TG1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra utbygging i 1994 og senere oppgraderinger.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom veggventiler i 5 etasje og gjennom åpning av vinduer i 4 etasje.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG-2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 194 liter fra 2021 plassert i bod.

Direkte tilkobling av el: Nei
Lekkasjesikring: Ja

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Produktinformasjon

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang og i stue/spisestue 5 etasje.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabler på begge bad og begge fungerer som de skal.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Usikker, har ikke dokumentasjon på dette.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Ikke som vi vet om

Det foreligger samsvarserklæring for:
Elektroarbeider baderom Vogts gate 13A

Tilstandsrapport

Bad 1 etg

- Varmekabel inkl termostat
- Lyspunkt o/ speil
- 4 stk downlights
- Bryterpanel med brytere og dimmer lys
- Opplegg 15A kurs badrom

Bad 2 etg

- Opplegg 15A kurser til vaskemaskin og tørketrommel
- Opplegg 2 doble stikk vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

-Det opplyses i tidligere prospekt at arbeider på el-anlegget er utført som vennetjeneste.

-Det er registrert at varmtvannsbereder er koblet til (skjøtekabel) grenuttak.

-Det er registrert at jordingskabel i sluk ikke er festet.

Konsekvens/tiltak

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

Arbeid utført som vennetjeneste innebærer risiko for at utførelsen ikke er i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan medføre redusert sikkerhet, økt fare for brann og elektriske feil, samt manglende dokumentasjon.

Varmtvannsbereder tilkoblet via skjøtekabel og grenuttak utgjør en brannrisiko og er ikke forskriftsmessig.

Jordingskabel som ikke er festet kan føre til mangelfull jording og økt risiko for elektrisk støt.

Det anbefales at alle avvik som er påvist/blir påvist utbedres av autorisert elektriker for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig utførelse, samt for å redusere risiko for personskade og materielle skader.



Sikringsskap



Sikringsskap



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjennomføringer fra leilighet til bod fremstår ikke tilstrekkelig tettet.
- Inngangsdør i 5 etasje (loft) er ikke merket med brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport

• Inngangsdøren bør merkes med korrekt brannmotstand dersom den innehar dette. Manglende merking medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav, noe som kan redusere personsikkerheten ved brann. Eventuell utskifting av dør, kontakt styre for ytterligere informasjon.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
 - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det opplyses i tidligere prospekt at arbeider på el-anlegget er utført som vennetjeneste.
-Det er registrert at varmtvannsbereder er koblet til (skjøtekabel) grenuttak.
-Det er registrert at jordingskabel i sluk ikke er festet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Gjennomføringer fra leilighet til bod fremstår ikke tilstrekkelig tettet.
 - Inngangsdør i 5 etasje (loft) er ikke merket med brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil og mangler.

Arbeid utført som vennetjeneste innebærer risiko for at utførelsen ikke er i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan medføre redusert sikkerhet, økt fare for brann og elektriske feil, samt manglende dokumentasjon.

Varmtvannsbereder tilkoblet via skjøtekabel og grenuttak utgjør en brannrisiko og er ikke forskriftsmessig.

Jordingskabel som ikke er festet kan føre til mangelfull jording og økt risiko for elektrisk støt.

Det anbefales at alle avvik som er påvist/blir påvist utbedres av autorisert elektriker for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig utførelse, samt for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Inngangsdøren bør merkes med korrekt brannmotstand dersom den innehar dette. Manglende merking medfører usikkerhet om døren oppfyller gjeldende brannkrav, noe som kan redusere personsikkerheten ved brann. Eventuell utskifting av dør, kontakt styre for ytterligere informasjon.

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

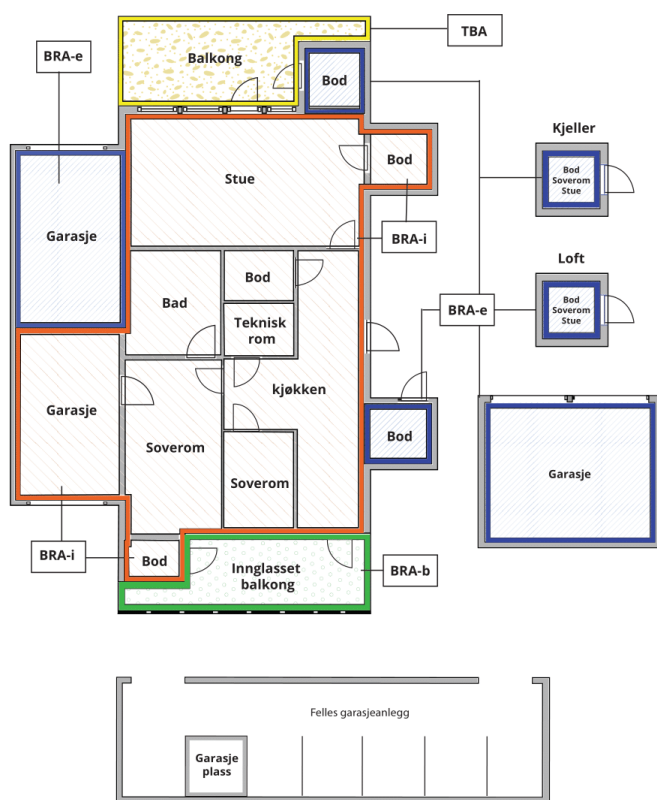
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 etasje (loft)	43	4		47	10	10	57
4 etasje	56			56			56
SUM	99	4			10	10	113
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje (loft)	Stue/spisestue, soverom, vaskerom med toalett		Bod (i fellesareal)
4 etasje	Entré, bad, spisestuekjøkken, soverom, kontor		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Bod på loft med måleverdig areal på 4 kvm.

Hems med ca 4 kvm gulvflate. (ikke måleverdig grunnet takhøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

5 etasje: Allrom, er i bruk som soverom. (dagslysflate er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens krav)

4 etasje: Kjøkken er flyttet, åpninger i vegger er etablert, bad er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for 4 etasje som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid som ble gjort av tidligere eier foreligger det ikke noe dokumentasjon på, som innebærer nytt kjøkken og noe el-anlegg i den forbindelse
Pusset opp bad i 4. etasje med Lomundal som entreprenør, her foreligger det dokumentasjon på alt av elektriske (Leithe Elektro AS) og bad.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Andrea Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	327		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vogts gate 13 A

Hjemmelshaver

Engbrethsen Andrea, Rånnerud Arne Aleksander

Kommentar

Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	23.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

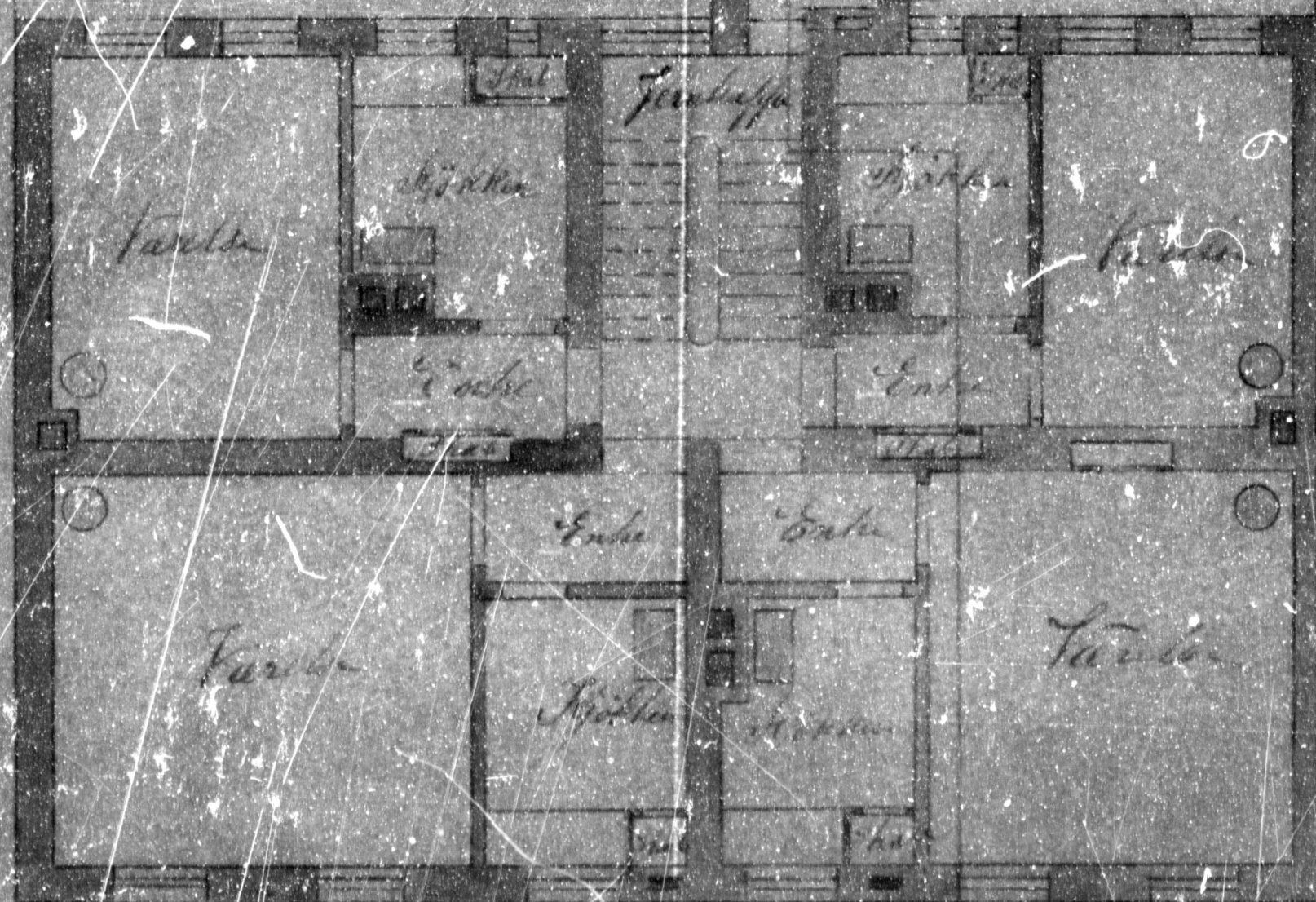
Areal

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

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

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

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



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	225/0327 Vogtsgate 13	Journalnr.	93/032403 SB
Arbeidets og bygningens art	UTBYGGING AV LOFT BOLIGBLOKK	Innlevert	12,08,93
Byggherre	Skyberg, Nils Petter, Vogts gate 13, 0474 OSLO		
Anmelder	Skyberg Nils Petter, Vogts gate 13, 0474 OSLO		

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

Byggetill 9/2-94 P.J.E.

Meldt GAB 15.11.2000

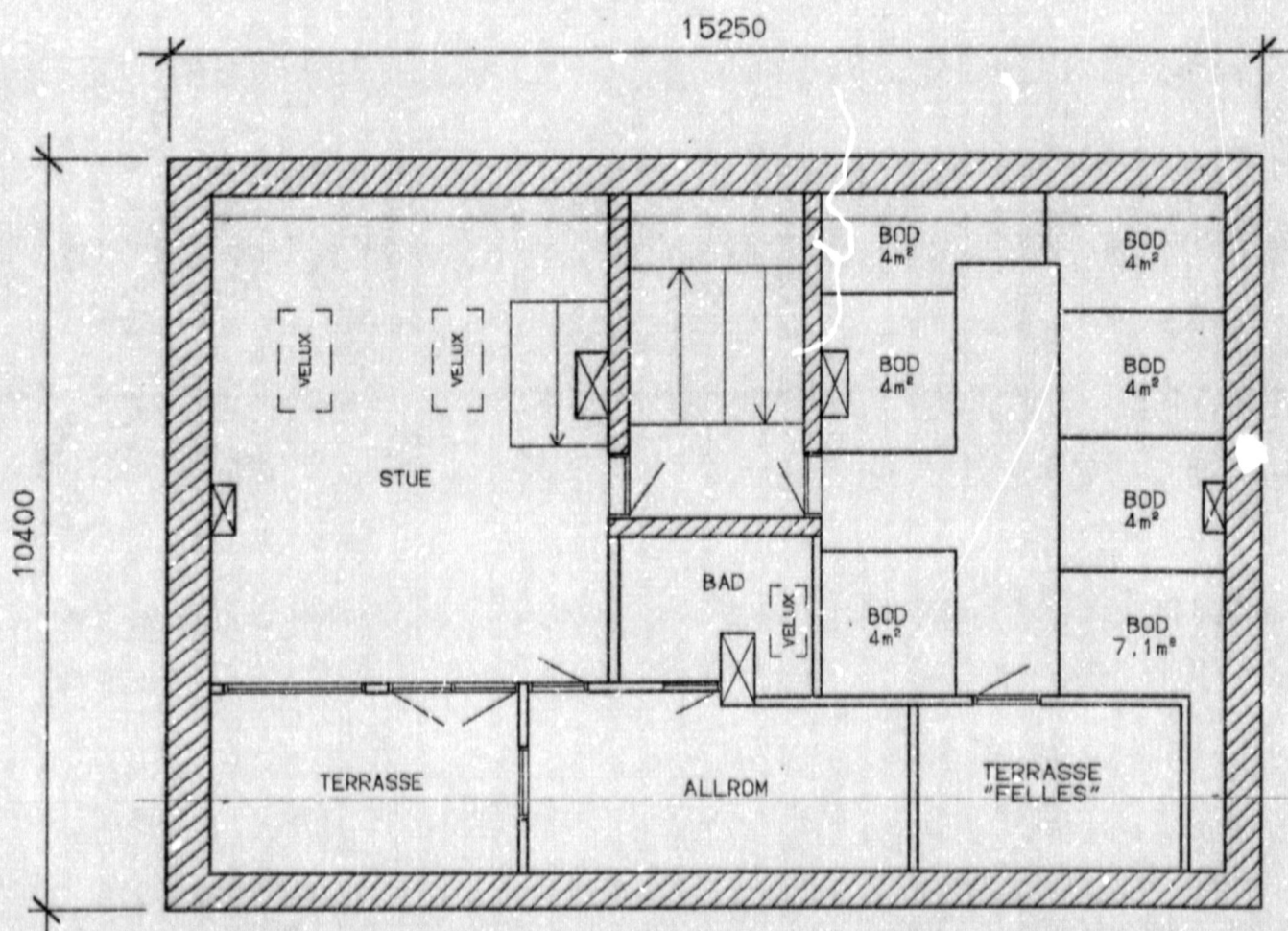
Dig byggetill

Gedki

Igangs.

Tatt i bruk

MOTTATT
02 NOV. 93
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN



PLAN LOFTETASJE
M=1 : 100

3

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

NY LOFTSUTBYGGING

VOGTSGATE 13 - 225/37

M=1 : 100

N.P.SKYBERG 19/5-93

TLF. 030-21204

TEGN.NR.

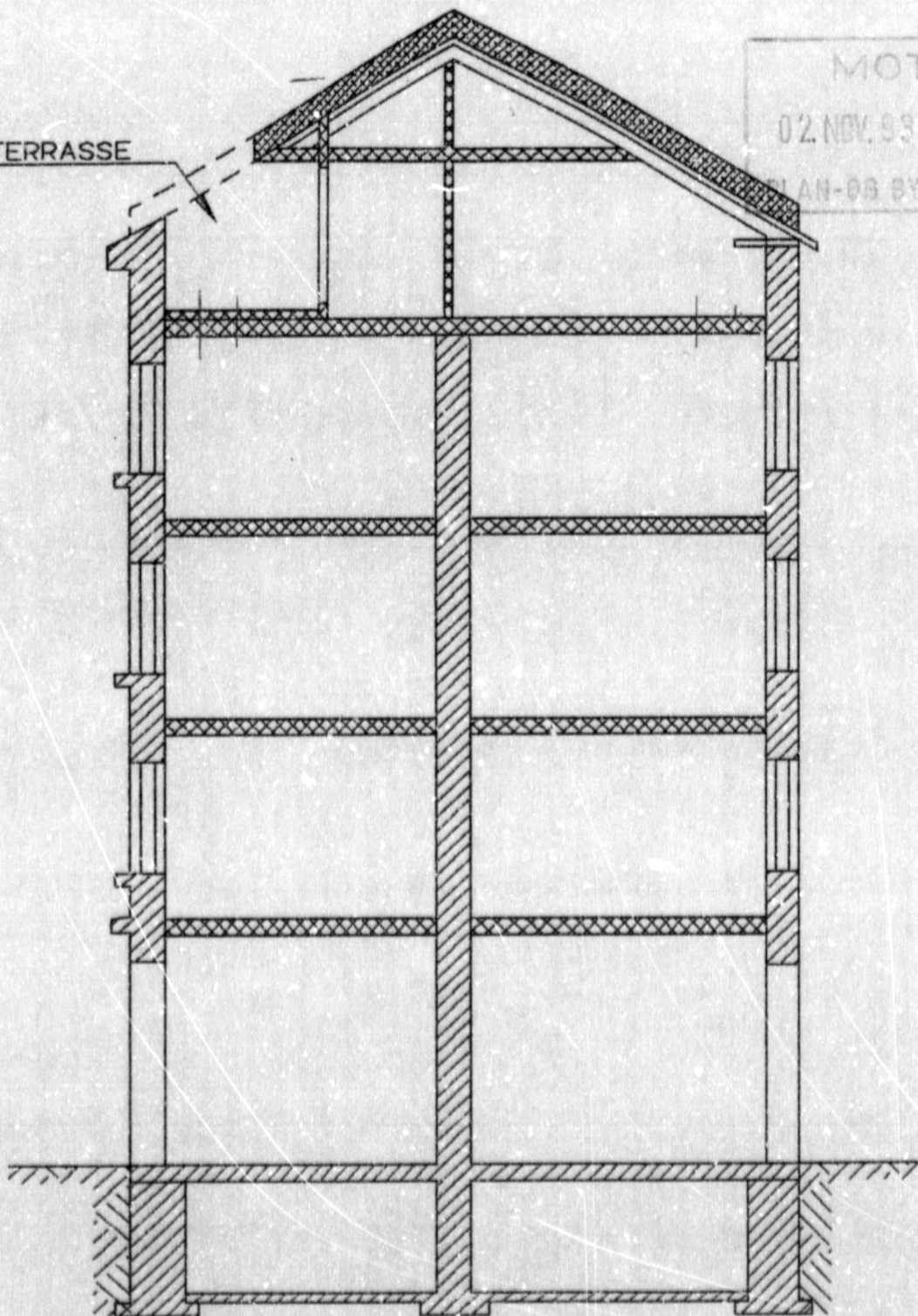
011292-04

NY TERRASSE

MOTTATT

02. NOV. 93

PLAN-OG BYGNINGSETATEN



SNITT
M=1 : 100

4

A. REV.

08.10.93

GENERELL SNITT

TEGN.NR.

VOGTSGATE 13 - 225/37 011292-05

M=1 : 100

N.P.SKYBERG 19/5-93

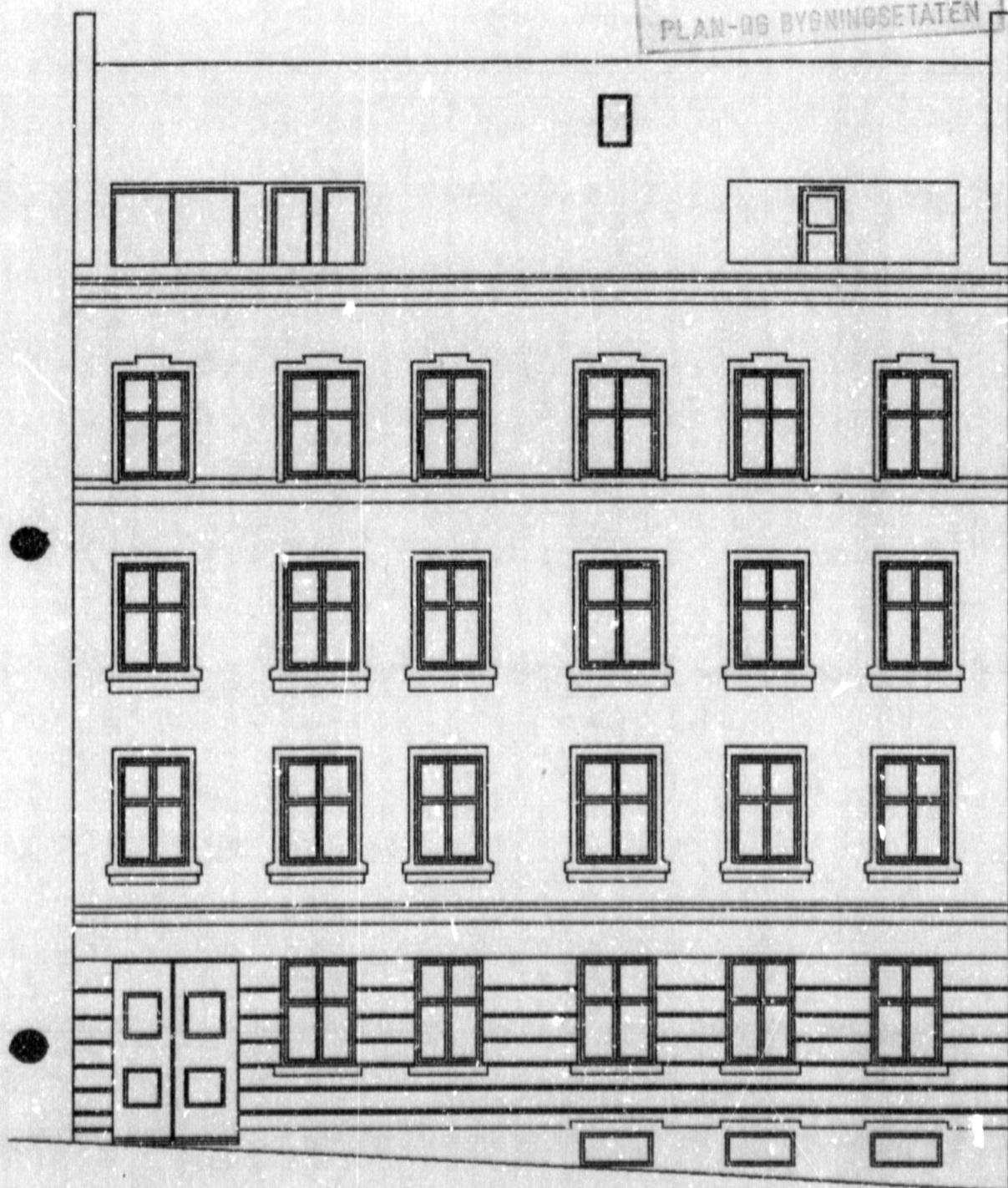
A

TLF. 030-21204

TEGNINGEN ER
NEDEFOTOGRAFERT-24X

02.NOV.93

PLAN-06 BYGNINGSETATEN



NY FASADE

M=1:100

5

A. REV.

08.10.93

NY FASADE VEST

VOGTSGATE 13 - 225/37

M=1:100

N.P.SKYBERG 12/5-93

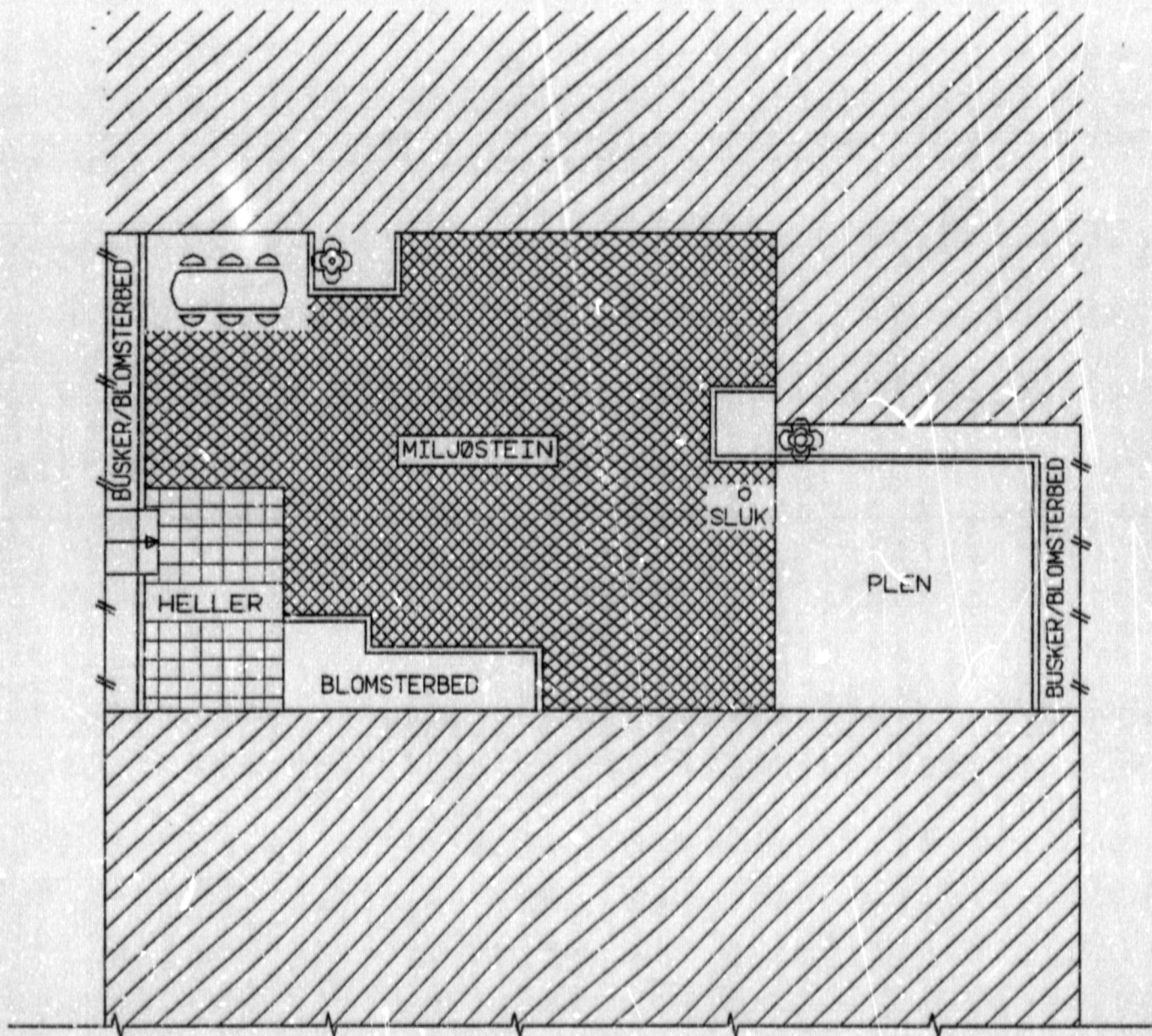
TLF. 030-21204

TEGN.NR.

011292-08

A

TEGNINGEN ER
NEMFOTOGRAFERT-24X



VOGTSGATE

UTENOMHUS PLAN

M=1:100

MOTTATT

02. NOV. 93

PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

UTENOMHUS PLAN

VOGTSGATE 13 - 225/37

M=1:100

N.P.SKYBERG 27/10-93

TLF. 030-21204

TEGN.NR.

051093-0.



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Lomundal Bygg AS	Martin Linges vei 25	1364 (FORNEBU)	10845
Kontaktperson	Telefon	E-post	
Zebastian Jønsson		post@lomundal.bygg.no	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Elektroarbeider baderom Vogts gate 13A

Bad 1 etg

- Varmekabel inkl termostat

- Lyspunkt o/ speil

- 4 stk downlights

- Bryterpanel med brytere og dimmer lys

- Opplegg 15A kurs baderom

Bad 2 etg

- Opplegg 15A kurser til vaskemaskin og tørketrommel

- Opplegg 2 doble stikk vaskemaskin og tørketrommel

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Vogts gate 13A	0474 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
2025-10-23		2026-01-07	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Leithe Elektro AS	Kjennveien 153	1470 (Lørenskog)	984681755
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
1415	Vegar Sandvik	67 90 76 00	firmapost@leithe-elektro.no

Beskrivelse

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.



Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Vegar Sandvik

Dato

2026-01-21

Signatur

Elektronisk signert av Vegar Sandvik. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.