

# Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Schwensens gate 1, 0170 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 265



Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Schwensens gate 1  
6 etg. - 602



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

Befaringsdato: 15.07.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 13323-26129

Eiendomsverdi ref nr: AM7163

Foretak: Køste 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, murermestere 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 26 - 602 i Borettslaget Schwensens Gate 1.

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 avløpsrør og evt. drenering. Bygningmessig 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 befaring 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](#)

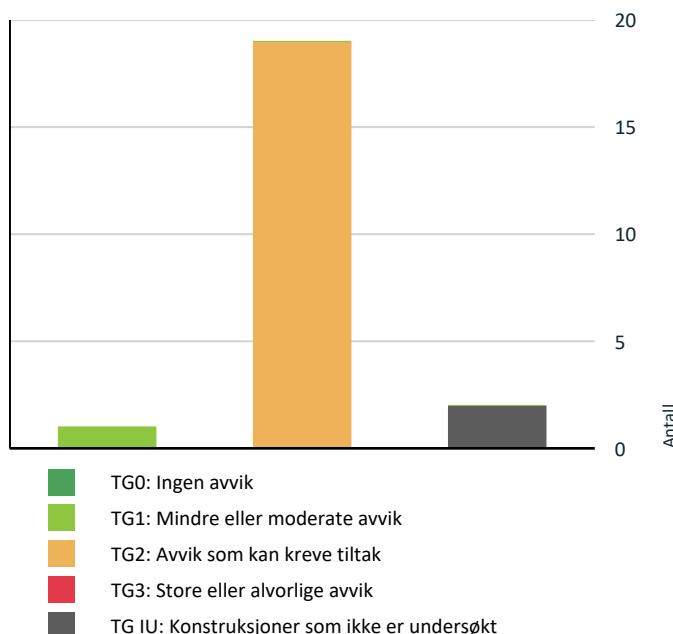
## Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk og planløsning. Det er registrert et mindre avvik fra godkjente tegninger, ved at kjøkkenveggen er noe forskjøvet i forhold til inntegnet plassering. Terrassens oppdeling er ikke tegnet inn på 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                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                               |                             |
| !       | Utvendig > Vinduer                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Utvendig > Ytterdører                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Utvendig > Andre utvendige forhold                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Innvendig > Overflater                                   | <a href="#">Gå til side</a> |

|   |                                                                |                             |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Dokumentasjon for våtrom          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Overflater, vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Overflater gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Vanntett sjikt, membran og sluk   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk                    | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger i rekkverket på over 10 cm. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,15 m som er under dagens krav på 1.2 m.
- ! Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Sammendrag av boligens tilstand

# 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 byggets fellesarealer er per i dag ikke formelt organisert, da det ikke er etablert borettslag eller styre. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold samt fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak på bygningen.

Ved etablering av borettslag/styre bør byggets samlede vedlikeholdsbehov kartlegges, og det bør utarbeides en plan for fremtidig vedlikehold. Omfang, tidspunkt og kostnader for eventuelle tiltak er ikke kjent på nåværende tidspunkt

### Tilbygg / modernisering

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2013.

Det er registrert aldersrelatert slitasje. Det foreligger noe slitasje på tetningsdetaljer.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er registrert påbegynt utvendig klima- og værslitasje. Stedvis høy fuktighet i karm.

Løse vridere.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av vinduer med hensyn til åpne- og lukkefunksjon. Kontrollert utvalg viser gjennomgående normal funksjon. Enkelte vinduer har imidlertid sig og går mot karm, noe som medfører treghet og gjør dem noe vanskelig å åpne og lukke.

Vindu på soverom lar seg ikke lukke.

Synlig begroing av kvauteslag og overflateavskalling på utvendig vinduskarm.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Vindu på soverom lar seg ikke lukke tilfredsstillende. Det anbefales først å forsøke lokal justering/utbedring av beslag og lukkemekanisme. Dersom dette ikke gjenoppretter normal funksjon, må utskifting av vinduet påregnes
- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales justering av beslag og hengsler på vinduer som har sig og går mot karm, slik at tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon gjenopprettes.

Videre anbefales vedlikehold av utvendige overflater for å begrense videre klima- og værslitasje. Dette omfatter rengjøring/skraping, overflatebehandling, eventuell utskifting av slitte tetningslister samt kontroll av beslag og omramming.

Dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør nærmere teknisk vurdering foretas med tanke på reparasjon eller utskifting av aktuelle vinduer.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

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

To-fløyet terrassedør i trerammer med 2-lags isolerglass fra 2013

Det er registrert aldersrelatert slitasje, herunder noe slitasje på tetningsdetaljer og løs vrid. Lokale og normalt vedlikehold må påregnes.

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.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket på terrassedør. Stedvis høy fuktighet i dørblad.

Entrédør bærer preg av noen merker og sår på karm og dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Værslitte overflater og sprekker i treverket på terrassedør bør utbedres med nødvendig overflatebehandling og lokale reparasjoner for å begrense videre nedbrytning. Skadet trevirke bør utbedres eller skiftes ved behov.

Merker og sår på entrédør og karm er i hovedsak av kosmetisk karakter og kan utbedres med lokal overflatebehandling.



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en takterrasse dekket med ru overflate på ca. 10 m<sup>2</sup>. Oppholdsvær på befaringsdagen.

Felles avløp på takterrassene. Avløpet er plassert på terrassedelen til 601

Evt. tettesjikt ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid)

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,15 m som er under dagens krav på 1.2 m.  
Det er åpninger i rekkverket 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.

## Vurdering av avvik:

- Takterrassen er opplyst etablert i 2013 og fungerer som takkonstruksjon over underliggende andel. Det foreligger ikke dokumentasjon på terrassens oppbygning eller utførelse av tettesjikt. Overflaten har ujevne fallforhold, ru partier og lokale søkk/svanker som kan medføre vannansamlinger og redusert avrenning. Avrenning skjer mot sluk plassert på tilstøtende naboterrasse. Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring og er derfor ikke vurdert med hensyn til tilstand eller funksjon. Det var oppholdsvær på befaringstidspunktet, og avrenningsfunksjonen ved nedbør kunne ikke kontrolleres. Sitasje på rekkverk med rustdannelse.

- Åpninger i rekkverk på terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er åpninger i rekkverket på over 10 cm.

- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,15 m som er under dagens krav på 1.2 m.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på terrassens oppbygning, tettesjikt og avrenningsløsning. Med bakgrunn i konstruksjonens alder, registrerte fallavvik og manglende mulighet for kontroll av sluk og tettesjikt, anbefales en nærmere fagkyndig vurdering av konstruksjonen og avrenningssystemet.

Fallforhold og registrerte søkk/svanker bør utbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende avrenning og begrense stående vann. Sluk og avrenningssystem bør kontrolleres for funksjon og kapasitet.

Ettersom terrassen fungerer som tak over underliggende andel, kan svikt i tettesjikt, overganger eller avrenning medføre lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og eventuelle utbedringer, som avhengig av omfang kan medføre betydelige kostnader.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

- 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 utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## TG 1U Utvendige trapper

### Beskrivelse

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

Felles korridorer har belegget på gulv og malte overflater.

Heis i bygget.

Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

## TG 2 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 tilfredsstiller 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

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Opplysninger gitt av tidligere eier.

Gulv:

3-stavs eikeparkett fra ca. 2010-2013

Vegger:

Malte overflater fra ca. 2010-2013

Himling:

Malte overflater fra ca. 2010-2013

Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,6 m. Noe varierende takhøyde grunnet skjeveheter i konstruksjonen.

Det er skråtak mot yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje med merker og sår på parketten som ikke lar seg fjerne med overflatebehandling.
- Knirk i gulv.

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

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 overflatebehandling og utskiftninger ved kjøp av brukt bolig.

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må registrert slitasje og skader utbedres slik at overflatene fremstår uten vesentlige bruks- eller funksjonsmessige forhold. Dette innebærer utskifting av skadet parkett som ikke lar seg slipe. Knirk må lokaliseres og utbedres ved sikring av undergulv eller festepunkter. Veggflater med merker, hull, misfarging og tørkesprekker 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.

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskille antas å være i betong.

Trolig med tilfarere under overflatene.

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.

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue/kjøkken, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll.

Det er i stue/kjøkken registrert variasjoner på +/- 15 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 10 mm. i høydeforskjell.

Noe høydeforskjell mellom rom.

Høydeforskjell mellom entré og bad, med trinn/steg ned til et lavere baderomsgulv.

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.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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



## Radon

### Beskrivelse

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte dører i trekarm.

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

### Vurdering av avvik:

- 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

- 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.

Vridere strammes opp.

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

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har tidligere vært utleid. Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om historikk knyttet til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og tidligere leietaker har ikke vært tilgjengelig for å avklare forholdet. Undersøkelsen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder.

## Vurdering av avvik:

- På grunn av manglende historikk kan tidligere eller eventuell skjult aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til forholdet. På bakgrunn av manglende opplysninger og begrenset kontroll settes TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales en nærmere kontroll utført av skadedyrfirma for å avklare om det foreligger tegn til aktivitet eller tidligere angrep. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra kontrollen. Inntil nærmere kontroll er utført, kan skjult aktivitet eller eventuelle følgeskader ikke utelukkes.

## VÅTROM

### 6 ETASJE > BAD/WC

#### Generell

## Beskrivelse

Badet er ifølge opplysninger fra tidligere eier etablert i perioden 2010–2012 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. Det forelå derfor ikke brukeropplysninger om badets funksjon eller eventuelle tidligere hendelser/skader ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som spesifikt gjelder utførelsen av dette badet. Fremlagt materiale består av en generell beskrivelse samt enkelte bilder fra andre bad i bygget, og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å dokumentere oppbygning eller utførelse i denne boenheten.

Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Utførelse og tilstand på skjulte konstruksjoner, herunder membran/tettesjikt, gjennomføringer og tilslutning mot sluk, kan ikke verifiseres. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Badet vurderes til TG2 på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører for skjulte løsninger. Badet er om lag 14–16 år gammelt og må forventes å være utsatt for normal aldring og bruksslitasje. Risikoen for svikt vil blant annet være avhengig av opprinnelig utførelse, bruk og vedlikehold.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger og dermed begrense belastningen på våtrommets tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

### 6 ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

## Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som spesifikt gjelder oppbygning eller utførelse av badet i denne boenheten. Fremlagt materiale består av en generell beskrivelse samt enkelte bilder fra andre bad i bygget, og kan ikke benyttes som dokumentasjon på utførelsen av det aktuelle badet.

Badet er ifølge tidligere eier etablert i perioden 2010–2012 i forbindelse med ombygging/påbygg. Det fremgår av rammetillatelsen at tiltaket er prosjektert etter teknisk forskrift 1997 (TEK97), sist ajourført 26. januar 2007.

Utførelse av membran/tettesjikt, gjennomføringer, sluktilslutninger og øvrige skjulte løsninger er dermed ikke dokumentert. Vurderingen må derfor baseres på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring.

## 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.

### 6 ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger:  
Flislagte overflater fra 2010/12.

Himling:  
Malte slette overflater med downlights.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist riss i flisfuger på badet
- Basert på våtrommets alder og materialenes forventede levetid, er det registrert små riss og misfarging i fuger. 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.  
Noe svertesopp på silikon.  
Merker etter tidligere montasje.
- Enkelte downlights er løse.

### Konsekvens/tiltak

- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Ang. riss i fuger og bom, 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. 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.

- Belysning må festets eller skiftes ut for å lukke avvik.

## 6 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Gulv:  
Overflater belagt med fliser m/ varmekabler fra 2010/12.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.  
Det er fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne registrert ca. 22 mm.  
Det er registrert tilnærmet flatt gulv i dusjhjørne der vann blir liggende.  
Vann utenfor dusjhjørne vil bli liggende grunnet dårlig fall og pålimt bunnlist.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### 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.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport

- 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. TG2 er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

## 6 ETASJE > BAD/WC

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### 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 Tetti 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:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 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)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membran/tettesjikt, basert på våtrommets alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt for det aktuelle badet.

Ved kontroll gjennom inspeksjonsåpning til innebygd sistene ble det registrert at membran/tettesjikt ikke er ført bak hele sistenekonstruksjonen. Det er synlig ubeskyttet treverk. Ved en eventuell lekkasje fra sistene eller tilhørende rørinstallasjoner kan vann komme i kontakt med treverket og medføre oppfukning og skader i konstruksjonen. Det er etablert siklemikk/lekkasjeindikering under toalettet.

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

Det ble registrert løs jordingsforbindelse i sluk.

#### 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 våtrommet.
- Membran/tettesjikt har oppnådd en alder hvor risikoen for aldersrelatert svekkelse øker. Skjulte deler av tettesjiktet kan ikke kontrolleres visuelt, og gjenværende levetid kan derfor ikke fastsettes. Tilstanden bør følges opp jevnlig.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger og dermed redusere belastningen på eksisterende tettesjikt.

Utførelsen ved innebygd sistene bør utbedres av kvalifisert fagperson. Konstruksjonen bør sikres slik at eventuell lekkasje ikke kan føre til oppfukning og skade på ubeskyttet treverk eller omkringliggende konstruksjoner i ubeskyttet materialer, og slik at lekkasjevann ledes synlig ut i rommet. Omfang og utførelse av nødvendige tiltak må vurderes nærmere.

Løs jordingsforbindelse i sluk bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson.

Ved fremtidig rehabilitering bør membran/tettesjikt, sluk, gjennomføringer, våtsoner og rørinstallasjoner utføres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

# Tilstandsrapport

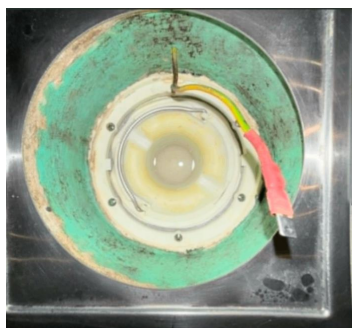
- Membran/tettesjikt har oppnådd en alder hvor risikoen for aldersrelatert svekkelse øker. Skjulte deler av tettesjiktet kan ikke kontrolleres visuelt, og gjenværende levetid kan derfor ikke fastsettes. Tilstanden bør følges opp jevnlig.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger, og dermed begrense belastningen på eksisterende tettesjikt.

Ved innebygd sisterne er det registrert ubeskyttet treverk og manglende tettesjikt bak deler av sisternekonstruksjonen. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen og medføre oppfukning og følgeskader. For å lukke avviket må sisternekassen bygges opp på nytt med tilfredsstillende tettesjikt og lekkasjesikring, slik at eventuell lekkasje ikke kan skade omkringliggende bygningsdeler og lekkasjevann ledes synlig ut i rommet.

Løs jordingsforbindelse i sluk bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson.

Ved fremtidig rehabilitering av badet bør membran/tettesjikt, sluk, gjennomføringer, våtsoner og rørinstallasjoner utføres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.



## 6 ETASJE > BAD/WC

### 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 2010/12. 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

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant.
- 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.

Noe svelling på underskap.

Det er registret skjolder på baksiden av speilet og krakkelering av speilet. Fuktighet er en vanlig årsak til skjolder på speil, særlig i rom med høy luftfuktighet som bad. Fukt kan trenge inn i kantene på speilet og skade det reflekterende belegget på baksiden. Over tid fører dette til mørke skjolder og flekker.

Dusjdørene slår mot bunnprofil.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
  - Servant må skiftes for å lukke avvik.
  - Det anbefales nærmere kontroll av sisternekassens oppbygging og flomsikringsløsning. Eventuelle avvik ved tettesjikt eller lekkasjeindikasjon bør utbedres.
- Innredning må skiftes for å lukke avvik.

# Tilstandsrapport



## 6 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.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det ble ved funksjonskontroll med papirark/røykampull registrert utilfredsstillende avtrekk ved avtrekksventilen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt avtrekk kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Dette kan over tid øke risikoen for kondens, muggvekst og fuktrelaterte skader.
- Årsaken til det mangelfulle avtrekket bør undersøkes, og ventilasjonssystemet utbedres slik at tilfredsstillende funksjon oppnås.
- Avtrekksystemet må utbedres.

## 6 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen støter mot fellesareal og nabo andelen.

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

#### Vurdering av avvik:

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er oppbygning og utførelse av skjulte konstruksjoner ukjent. Det kan derfor ikke verifiseres om konstruksjonen er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på utførelsestidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJØKKEN

## 6 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, oppvaskmaskin og komfyr m/ koketopp.

Det er montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Ikke funksjonstestet.

Årstall: 2010

# Tilstandsrapport

**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 2010–2012 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.

Noe svelling på innredning og skrog.

Noe misfarging på innredning.

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 befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

Slitte eller skadde komponenter i 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.



## 6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av 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

- 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 fuktjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige vannledninger

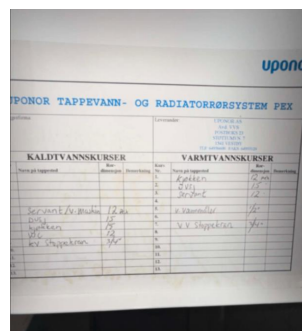
### Beskrivelse

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

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

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 risikokonstruksjoner.

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



## TG 2 Innvendige 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:

• 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 avløpet 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.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig tilluft via veggventiler, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekket er tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksanlegg med avtrekksvifter over tak. Ventilasjonsløsningen på kjøkken og bad er fra 2010. Det er opplyst at enkelte av bygningens avtrekksvifter på tak ble skiftet av styret i 2026. Lufting gjennom vinduer kan benyttes som supplerende ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset luftutskifting i boligen. Boligen har naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonsløsningen gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet bruk og tilgjengelig tilluft.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima.

Det anbefales å sikre tilfredsstillende luftutskifting ved å kontrollere at tilluftsventiler og overstrømningsåpninger er åpne og fungerer som forutsatt. Ved behov bør ventilasjonsanleggets funksjon og luftmengder kontrolleres av fagkyndig.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikring og måler i felles korridor.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

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.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler (ukjent alder) og pulverapparat i boenheten. Det anbefales å funksjonsteste røykvarsleren, skifte batteri ved behov og kontrollere pulverapparatet med hensyn til alder, trykk og eventuelt serviceintervall i forbindelse med eierskifte.

Der er to trappeløp i bygget.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av branncellebegrensende konstruksjoner og brannskiller. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av branncellebegrensende konstruksjoner for boenheten, herunder brannskiller mot tilstøtende boenheter, fellesarealer og etasjeskiller. På bakgrunn av den visuelle kontrollen kan det derfor ikke verifiseres om skjulte brannskillende konstruksjoner har tilfredsstillende utførelse og brannmotstand.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal eier sørge for at byggverket oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer de samlede kravene i byggeforskrift av 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

### Vurdering av avvik:

- Branncelleinndeling og brannskiller er ikke dokumentert eller verifisert. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet kan brannsikkerheten ikke vurderes fullt ut.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på bygningens branntekniske utførelse. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales en brannteknisk vurdering utført av kvalifisert fagkyndig for å avklare om branncelleinndeling og brannskiller tilfredsstillende gjeldende krav, samt behov for eventuelle risikoreduserende eller bygningsmessige tiltak.

## 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpninger i rekkverket på over 10 cm.
- Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,15 m som er under dagens krav på 1.2 m.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- 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 utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# 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

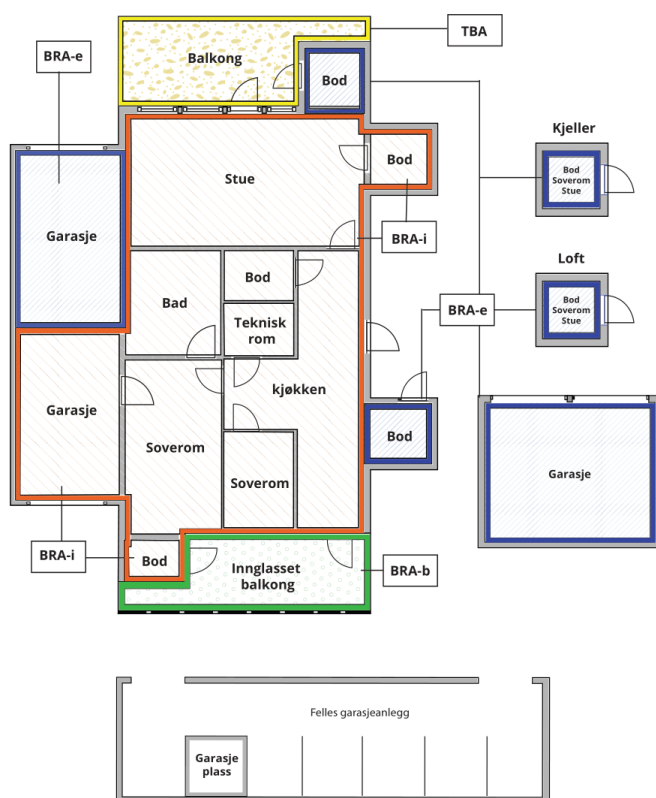
## Hva er måleverdig areal?

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 bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6 etasje       | 29                            |                             |                            | 29  | 10                              |
| Kjellerbod     |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>29</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>32</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 6 etasje   | Entré, bad/wc, 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 ca. 29 m<sup>2</sup>.

Bod:  
Leiligheten disponer en bod på ca. 3 m<sup>2</sup>. marker med nr. 602

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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk og planløsning. Det er registrert et mindre avvik fra godkjente tegninger, ved at kjøkkenveggen er noe forskjøvet i forhold til inntegnet plassering. Terrassens oppdeling er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligen basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring. Det er imidlertid ikke foretatt fullstendig gjennomgang av offentlige godkjenninger, og det kan derfor ikke utelukkes at forhold som ikke er synlige eller dokumentert kan foreligge. Eventuell videre avklaring påhviler kjøper.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede | Rolle         |
|-----------|-----------|---------------|
| 15.7.2026 | Per Køste | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 217  | 265  | 0    | 0    | 465.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Schwensens gate 1

### Hjemmelshaver

Schwensens Gate 1 Bolig As

## Andelsobjekt

| Boligselskap                            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter  |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|------------------|----------------------------|
| H0602/Borettslaget<br>Schwensens Gate 1 | 997997778 | H0602     |                  | Schwensens Gate 1 Bolig As |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

26

## 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

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent 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, åpen stue kjøkkenløsning, bad/wc og soverom. Fra stue/Kjøkken er det utgang til en takterasse.

### Eiendomsopplysninger

Bygningen er oppført i 1949 og består av over 7 etasjer + 8 etg. med takterasse. 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 takterasse. Taket er ikke befart av bygningssakkyndig.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som ikke alltid er synlige ved en vanlig befaring. 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar     | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|---------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Ikke fremlagt | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.08.2026 |           |

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.”*

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde

# Forutsetninger

en Tilstandsrapporten som tilfredsstille 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. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

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 og boder, men boden er målt opp. 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