Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Schwensens gate 1, 0170 OSLO

OSLO kommune

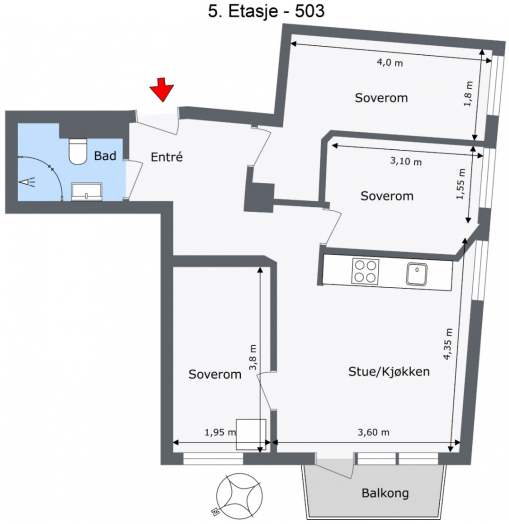
gnr. 217, bnr. 265

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²

Schwensens gate 1

5. Etasje - 503



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

Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26183 **Eiendomsverdi ref nr:** TD4609

Foretak: Køste Takst

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 NITO

TAKSTPARTNER

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel 21 - 503 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. Bygningsmessig alder og utidsmessighet, kombinert med eventuell endret bruk, kan over tid medføre økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en visuell inspeksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell 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

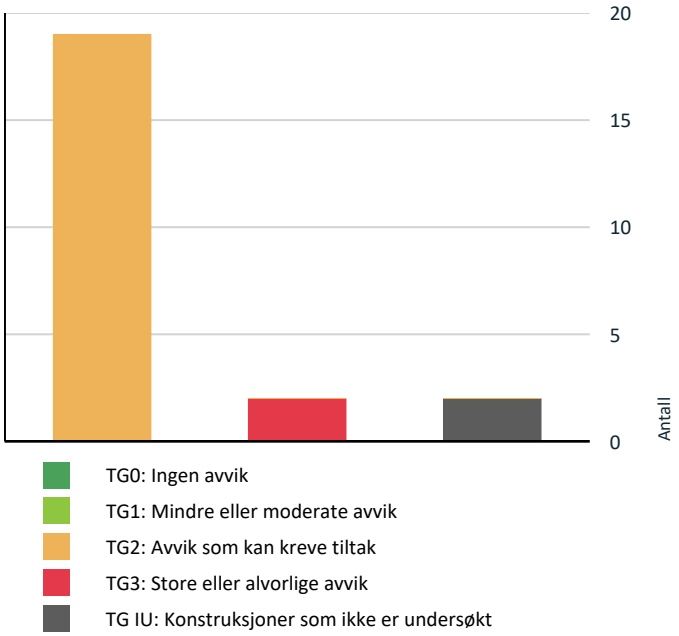
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et soverom til i andelen ved å flytte kjøkkenet lengre inn i stuen og der opprinnelig kjøkken var plassert er det etablert et soverom nr. 3.
Dørene er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Sammendrag av boligens tilstand

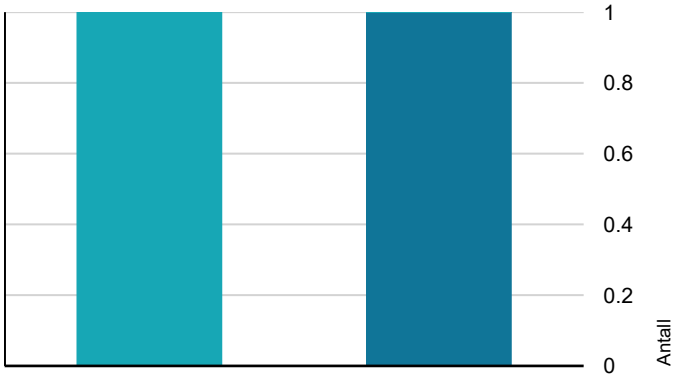
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 5 etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 5 etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 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 mangler samsvarserklæring
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Branncelleinndeling og brannskiller er ikke dokumentert eller verifisert. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet kan brannsikkerheten ikke vurderes fullt ut.

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 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 1986.

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

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist påbegynt råte og fuktige vinduer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Sig mot karm på alle vinduene.
Det er flere løse håndtak/vridere.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet det alder og det registrerte.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

• Vanskelig betjening grunnet alder, slitasje og skjevheter, og har ført til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
Det er også registrert at glass har sunket/forskjøvet seg i rammen, noe som medfører redusert funksjon og svekket isolasjonsevne.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• 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.

• Tilstandsgrad settes ut ifra alder og registrert råteskader
Vinduene må skiftes for å lukke avvik.

Tilstandsrapport

Vinduenes alder og utførelse tilsier begrenset varme- og lydisolasjon sammenlignet med dagens standard. I bymessige områder må det påregnes at utvendig støy og lyd kan være merkbar innvendig. Det er ikke foretatt støymålinger.

Kostnadsestimatet er basert på utskifting av fire vinduer og omfatter demontering av eksisterende vinduer, levering og montering av nye vinduer samt nødvendige tilpasnings- og avslutningsarbeider. Det er usikkerhet knyttet til omfanget av nødvendige arbeider som først vil kunne avklares ved demontering. Kostnaden vil også variere avhengig av vinduenes størrelse, type og utførelse, samt nødvendige tilpasninger mot omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

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

Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det bemerkes generelt at dører kan ha behov for periodisk justering for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Knirk i terskel.
Merker og sår på dørblad og karm.
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukke funksjon på dør har noe sig og går mot karmen.
Noe utettheter mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere eller forsterke karm og hengsler for å rette opp dørens sig og sikre korrekt funksjon. Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å bedre lufttetthet. Knirk i terskel bør undersøkes og festes på nytt eller byttes ved behov.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass fra 1986.

Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dør fra nyere dato.
Kontrollen er i hovedsak utført ved visuell inspeksjon. Det bemerkes generelt at dører kan ha behov for justering over tid.

Trevirkets dimensjoner kan variere ved skiftende værforhold, noe som kan påvirke funksjonen.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i dører.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Dør har også sig mot karm, så hengsler og innramming bærer preg av elde og slitasje. Vanskelig betjening grunnet alder, slitasje og skjevheter, og har ført til redusert funksjon og tetthet.

• Dør må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong m/ malt jern rekkverk på ca. 2,5 m².

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm. 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.

Balkongen fremstår som solid innfestet til bygningens bærekonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, bevegelser eller andre forhold som indikerer mangelfull innfesting ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Balkongens overflater og konstruksjonsdeler bærer preg av elde, værpåvirkning og generell slitasje.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Alder og slitasje medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialer og redusert levetid. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling for å begrense videre skadeutvikling.
• 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.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse
Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og malte overflater på vegg og himling.
Felles korridorer har belegg på gulv og malte overflater.
Heis i bygget.

Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• 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
Gulv:

Tilstandsrapport

3-stavs eikeparkett fra ca. 2010

Vegger:
Malte overflater fra ca. 2010

Himling:
Malte overflater fra ca. 2010

Takhøyden er på ca. 2,59 m. i stue/kjøkken. Variasjon i takhøyde skyldes skjevheter i konstruksjonen samt lokale nedforinger/kassinger.

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

Vurdering av avvik:
• Overflater fremstår med normal funksjon, men det er registret mer enn forventet bruksslitasje med merker og sår på parketten, samt stedvis noe knirk.

Overflater på vegger og himling synes å ha en normal funksjon, men det er registrert noen merker, tørkesprekker, svinnsprekker/setninger, misfarging, ujevnheter og sår. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Veggflater med merker, ujevnheter og hull må sparkles og males slik at overflatene fremstår jevne og uten synlige skader. Registrerte misfarginger og mulig heksesot bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet av nærmere undersøkelser.

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

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 ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2025. 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:
• 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 og soverom registrert variasjoner på +- 18 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +-12 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 lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 (DSA) anbefaler at radonnivåene holdes så lave som praktisk mulig i alle bygninger. Dersom radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, anbefales det å gjennomføre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået skal være lavere enn øvre anbefalte grense på 200 Bq/m³.

Den aktuelle andelsleiligheten ligger i 5. etasje. Radonrisikoen er normalt størst i de laveste etasjene av bygninger med direkte kontakt mot grunnen. Det er derfor særlig aktuelt med radonmålinger i leiligheter i de laveste etasjene.

Ifølge NGUs radonkart og NVEs radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i bygningen eller i den aktuelle leiligheten. Det anbefales å kontakte styret i borettslaget for informasjon om eventuelle tidligere radonmålinger og dokumenterte måleresultater.

Kartgrunnlag: https://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører i trekarmer.

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.
Synlig malt med noe gjennomslag av kvist.
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.
Forholdene vurderes å ha lav konsekvensgrad og anses som vedlikeholdsmessige tiltak.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

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.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5 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.

5 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.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flislagte overflater fra 2010

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).

Tilstandsrapport

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• Basert på våtrommets alder og materialenes forventede levetid, er det registrert bom, 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.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• 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.

• 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.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv:
Overflater belagt med fliser m/ varmekabler fra 2010

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne registrert ca. 15 mm.
Det er registrert tilnærmet flatt gulv i dusjhjørne der vann blir liggende.
Vann utenfor dusjhjørne vil bli liggene grunnet dårlig fall og pålimt bunnlist.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
Er det påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

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 øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

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 og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 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.

Tilstandsrapport

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.
• 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.

Det er etablert inspeksjonsluke med inspeksjonsmulighet til den innebygde sisternekonstruksjonen på dette badet. Utførelsen bak sisternekassen har synlig membran ca. 10 cm. på vegg, men ikke på vegg i konstruksjonen med overgang til gulvmembran. Synlig ubehandlet treverk i konstruksjon.

Det er etablert siklemikk/lekkasjeindikering under toalettet for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisternekonstruksjonen.

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.

Løs jording i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering 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 sisterne bør utbedres av kvalifisert fagperson. Konstruksjonen bør sikres slik at eventuell lekkasje ikke kan føre til oppfukting 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.

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

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innredningen er fra 2010/12. 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 skader og svelling på innredning.
• Flomsikringsåpningen i underkant av vegghengt toalett fremstår som tett. Åpningen skal fungere som lekkasjeindikasjon fra sisternekasse. Sisternekassen må ses i sammenheng med vurderinger under «Sluk, membran og tettesjikt» samt «Innredning», herunder tettesjiktets utførelse, oppbygging av sisternekassen og flomsikringsfunksjon.

Mangler gummilister nederst på dusjdørene.

Konsekvens/tiltak
• Innredning må skiftes for å lukke avvik.

Tilstandsrapport

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

Videre bruk kan opprettholdes, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til slitasje eller fuktskader.
Planlegging av utskifting eller oppgradering på sikt kan være aktuelt.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Svakt avtrekk fra badet med tilluftspalte under dørblad.
Bygget har felles mekanisk avtrekk via vertikal sjakt med takmontert sentralvifte på sjakt/pipeløp.

Anlegget kan styres via spjel over avtrekksvifte på kjøkkenet.

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

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Veggventilene bør rengjøres for å sikre tilstrekkelig tilluft. Ved befaring ble det registrert vesentlig bedre avtrekk på badet når vindu ble åpnet, noe som indikerer at utilstrekkelig tilluft begrenser avtrekkets funksjon. Tiltak anbefales for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
Systemet fra 2010 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig.

Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes.
Anlegget må ses i sammenheng med punktet¨ventilasjon¨

5 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 nabo andelen og mur/betongkonstruksjon.

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

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

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
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Anbefales ettermontert.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er fra perioden 2010–2012 og fremstår med forventet slitasje på fronter, skrog og benkeplate og anses som alminnelig bruksslitasje sett i forhold til alder. Benkeplaten har synlig overflateslitasje.
Noe svelling på innredning og skrog, og små avskallinger.
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. Må påregnes utskiftet.

Noe sprekker i innredning på kjøl/frys.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning for å forlenge levetiden.

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 og hvitevarer må skiftes for å lukke avvik.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketopp med kullfilter som er koblet til sentralt avtrekk iflg. Klimas service AS.
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. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav, og som er tilpasset systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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

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.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger gitt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger/rør-i-rør-systemet. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse ved befaringen.
Tegn til noe korrosjon på fordelerstokkene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt. På grunn av alder må det likevel påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, og utskifting må vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig PVC-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 av bad og kjøkken, 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 utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 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:
• Ventilasjonsanleggets samlede luftmengder og funksjon er ikke dokumentert eller kontrollert ved målinger. Ventilasjonsløsningen er avhengig av tilstrekkelig naturlig tilluft gjennom ventiler for at det mekaniske avtrekket skal fungere tilfredsstillende.

Veggventilene fremstår som tilsmussede og bærer preg av manglende rengjøring over lengre tid. Dette kan redusere tilluftsmengden og påvirke ventilasjonssystemets funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull tilluft eller ubalanse i ventilasjonen kan medføre redusert luftutskifting og et mindre tilfredsstillende inneklima. Ventiler og overstrømningsåpninger bør holdes åpne og rengjøres jevnlig. Ved behov anbefales kontroll og måling av luftmengder for å dokumentere at ventilasjonsanlegget har tilfredsstillende funksjon.

Ventilene må rengjøres eller skiftes.

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

TG IU 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 mangler samsvarserklæring

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

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger.

• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, vil det være behov for kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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

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.

Tilstandsrapport

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 tilfredsstiller 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• 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 mangler samsvarserklæring
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Branncelleinndeling og brannskiller er ikke dokumentert eller verifisert. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet kan brannsikkerheten ikke vurderes fullt ut.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, vil det være behov for kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Påkostninger må påregnes.
• 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 tilfredsstiller gjeldende krav, samt behov for eventuelle risikoreduserende eller bygningsmessige tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

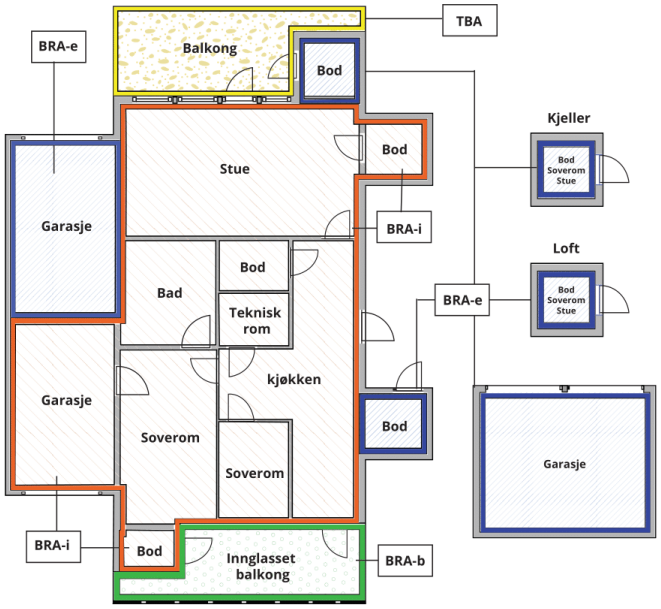
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	50			50	3
Kjellerbod		2		2	
SUM	**50**	**2**			**3**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Andel:
Leiligheten er målt opp til å være 50,2 m² og er rundet ned til 50 m²

Bod:
Leiligheten disponer en bod på ca. 1,5 m². markert med nr. 503

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et soverom til i andelen ved å flytte kjøkkenet lengre inn i stuen og der opprinnelig kjøkken var plassert er det etablert et soverom nr. 3. Dørene er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

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.

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	265	0	0	465.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schwensens gate 1

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/Borettslaget Schwensens Gate 1	997997778	H0503	Schwensens Gate 1 Bolig As	Schwensens Gate 1 Bolig As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

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 bebygd.

Tinglyste/andre forhold

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

Standard

Leiligheten består av entré, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue.

Eiendomsopplysninger

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	
2	16.11.2026	
3	16.11.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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 utlevert 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. Om det følger med boder, så blir denne målt opp om den er tilgjengelig. 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.