

Tilstandsrapport

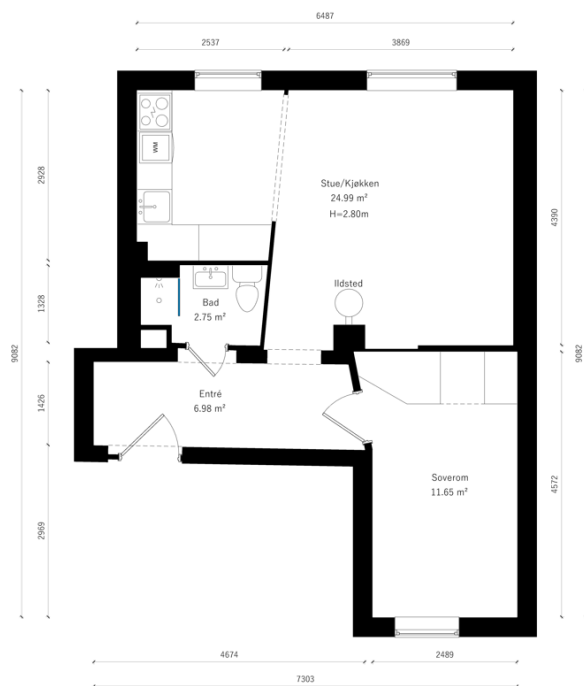
📍 Schweigaards gate 92 A, 0656 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 418

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 20463-2137

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BL9909

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av



Rapportansvarlig

(Faint, illegible text)

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

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Schweigaards gate 92 A. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1894

Utvendig:

- Grunnmur i mur/natursteinkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:

- Trapper.
- Etasjeskiller i bjelkelagskonstruksjon.
- Dørcalling.
- Oppvarming gjennom ildsted.

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

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Kirkesogn: Vålerengen
Grunnkrets: Gamlebyen rode 4
Valgkrets: Gamlebyen skole
Skolekrets: Gamlebyen

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H0402

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

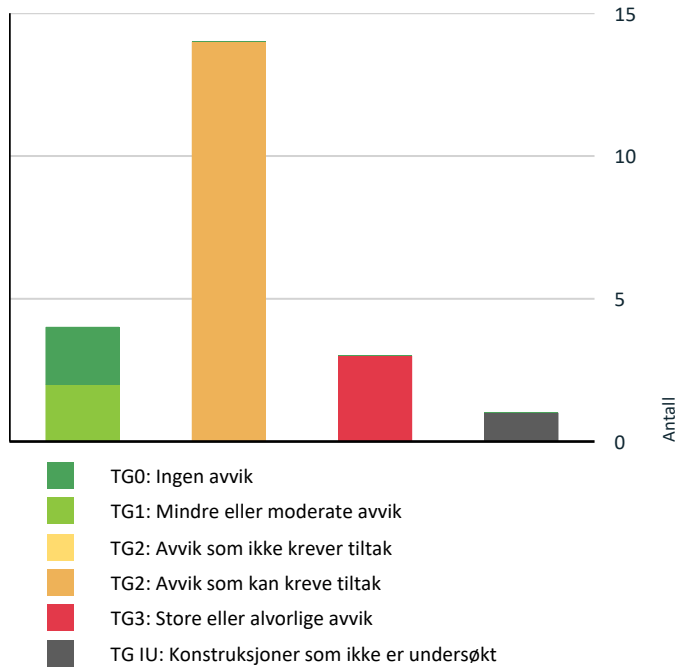
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

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

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

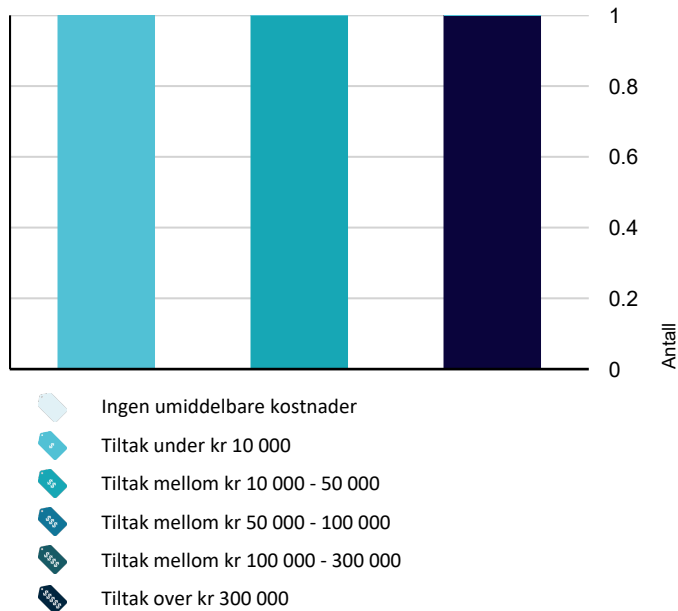
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0402

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

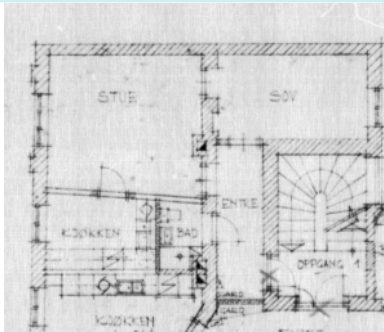


Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
1895

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023.

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.



Produksjonsår



ProduksjonsårProduktinformasjon

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk. Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Tilstandsrapport



Overflater

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Vegger med malte glatte flater.

Himling med malte glatte flater.

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

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater. Det er ikke utført statiske beregninger.

Årstall: 1895

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Totalt avvik på 20 mm i stue/kjøkken.

Totalt avvik på 40 mm i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller

- bytte av overflater

- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeforskjell (stue/kj



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (entré)



Høydeforskjell (entré)

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Pipeløp fra byggeår.

Det er ikke opplyst om eventuelle utbedringer/rehabiliteringer av pipeløpet.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent.

Årstall: 1895

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Peis står skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Pipeløp er som regel under sameie/borettslagets ansvar. Kontakt styre for informasjon ang vedlikehold av pipeløpet.

Skjevhet i peis kan tyde på setninger i underlaget eller feil ved montering. Dette kan over tid påvirke stabiliteten og føre til sprekker i tilsluttende konstruksjoner. Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson, og eventuelle justeringer eller sikringstiltak bør gjennomføres for å sikre forsvarlig og trygg bruk.



Skjevhet

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Det mangler låsekasse og håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmen for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Manglende låsekasse og håndtak medfører at døren ikke kan lukkes eller låses på normalt vis, og funksjonen er dermed redusert. Dette kan også føre til skader på dørbord og karm ved bruk. Nødvendige beslag/håndtak bør monteres for å sikre normal funksjon og brukbarhet.

Tilstandsrapport



Dør

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 1993, i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke
Arbeid utført av: Ukjent

Årstall: 1895

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.
Det er påvist missfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Fuger bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjonen.

Tilstandsrapport

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist missfarging i fuger.
Varmekabler fungerer ikke i følge eier.

Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser, som igjen kan skade tettesjikt og underliggende konstruksjoner. Fuger må følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, må utbedring gjennomføres for å hindre fuktskader.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

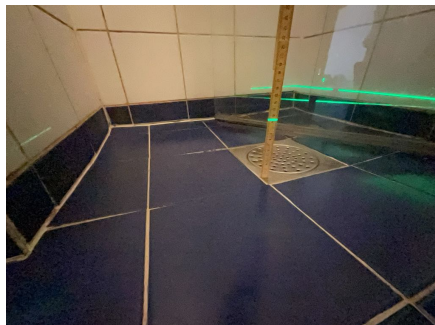
Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

Manglende funksjon på varmekabler tyder på feil i kabel, termostat eller tilkobling. Dette medfører redusert komfort og kan indikere behov for reparasjon eller utskifting. Anlegget bør kontrolleres av autorisert elektriker for å avdekke årsak og sikre forskriftsmessig og trygg funksjon.



Høydeforskjell



Høydeforskjell

4 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype:
Plastsluk

Tettesjikt:
Gulv: Fliser lagt på belegg fra 1993.
Vegger: Ukjent

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk og skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det mangler skrue i klemring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Det bør monteres badekar/dusjkabinett, hvor vannet ledes direkte til sluk, kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for nytt tettesjikt/membran.

Eldre tettesjikt kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Manglende skrue i klemring kan medføre redusert tetthet rundt sluket og økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved montering av korrekt skrue og kontroll av tetting for å sikre at slukforbindelsen er tett og funksjonell.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebeholder, blandebeholder/dusjarmatur, dusjdør i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekk i servant kan føre til lekkasje og videre oppsprekking ved belastning. Dette øker risikoen for vannskader. Servanten bør skiftes ut for å sikre tett og funksjonell installasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil.

Tilluftsløsning gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

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

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

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



Ventil

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom: Kjøkken

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter mugglukst.

VÆR KLAR OVER:

Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Vegger med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Produsent: Epoq

Vannvakt: Nei

Komfyrvakt: Nei

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje må påregnes ved brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.

Tiluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobber og plastrør.

Alder: Eldre kobberrør, kobberrør fra baderomsrenovering og plastrør fra kjøkkenoppgradering.

Synlighet: Skjult

Vanntrykk:

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Interne stoppeventiler: I skap på kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Vanninstallasjoner utført uten bruk av rørlegger kan være feilmontert som kan føre til skader. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle feil bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse.



Stoppeventil

Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Ukjent type soilrør.

Tilstandsrapport

Alder: Eldre rør, rør fra baderomsrenovering og rør fra kjøkkenoppgradering.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Vanninstallasjoner utført uten bruk av rørlegger kan være feilmontert som kan føre til skader. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle feil bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Tilluftsentiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank innebygget i kjøkkenskap.

Det er ikke tilgang til tanken uten å demontere skap. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I gang

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Kun på badet. Nei, disse fungerer ikke.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 14.02.2022.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja, i følge eier.
Samsvarserklæring ikke fremlagt.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

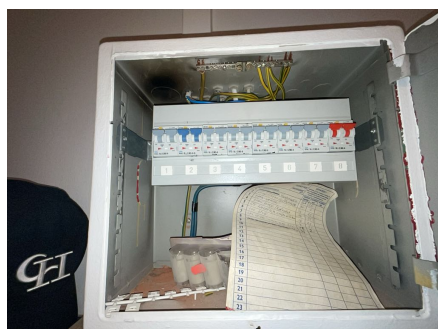
Tilstandsrapport

Varmekabler på bad fungerer ikke.

Det er påvist sotmerker i sikringsskap. (Ingen varme ved befaring)

Det er ukjent hva eier/tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Avsluttet tilsynssak

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt, nytt apparat må plasseres i boligen.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

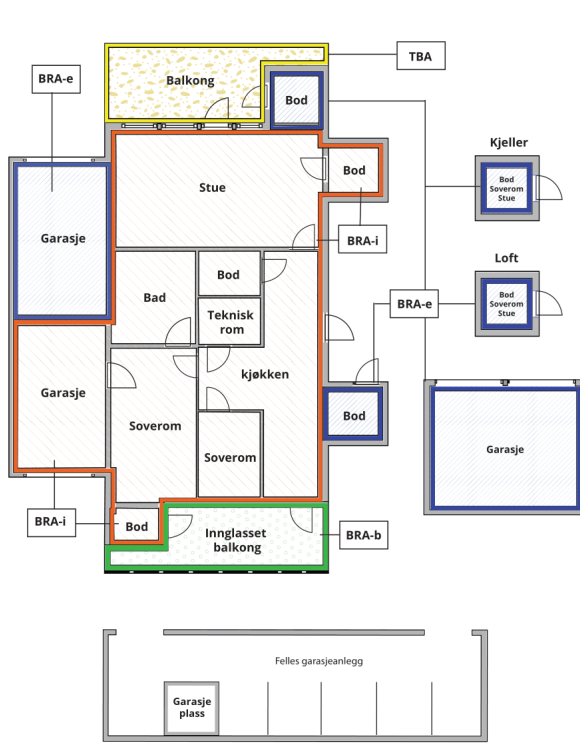
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0402

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	49			49	
Loft		5		5	
Kjeller					
SUM	49	5			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

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

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

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,77m

Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Bod i kjeller er ikke måleverdig. Gulvflate på ca 8 kvm. Bod er merket med: Ikke merket.

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: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Inngangsdør er ikke merket med brannsertifisering.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken og totalrenovering utenom bad. Alt gjort selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0402	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Yunus Daar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	418		0	549.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Schweigaards gate 92A

Hjemmelshaver

Schweigaardsg 92 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948427087		Usbl	Daar Yunus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3358,- pr. md. Informasjon er hentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.04.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2025	Egenerklæringsskjema	Fremvist		Nei
Eier	05.08.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	16.05.2026	
3	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.