

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

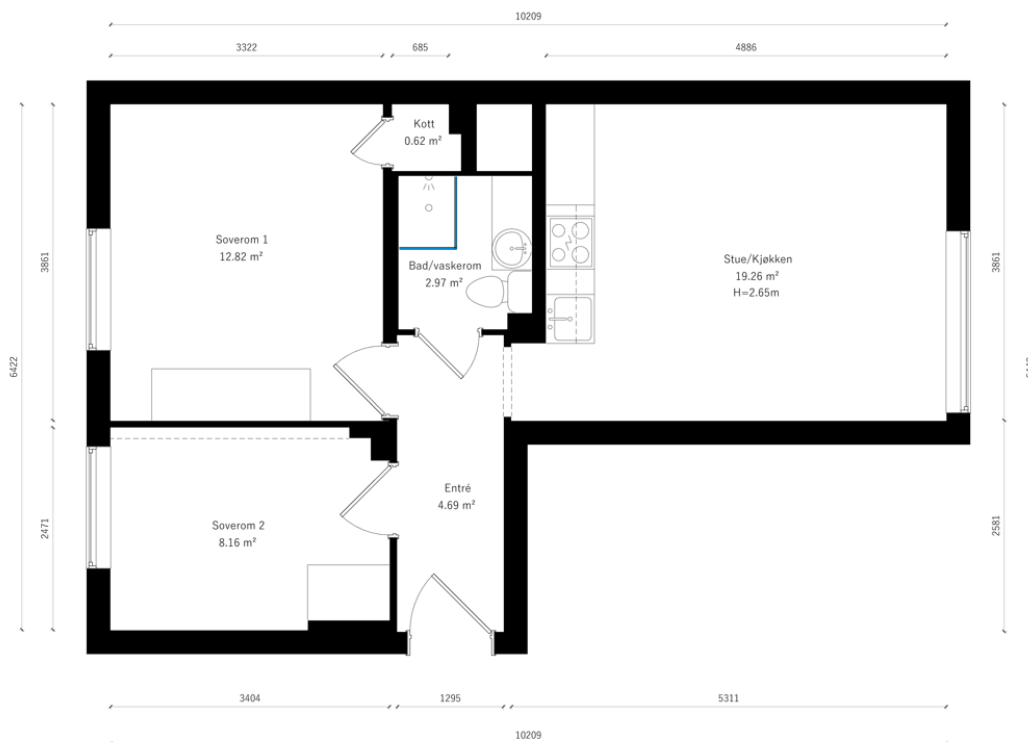
📍 Oskar Braatens gate 22, 0474 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 397

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 20463-2363

Referansenummer: NH1543

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS



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

Medlem av



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Oskar Braatens gate 22, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Området har også god tilgang til tur- og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1939

Utvendig:

Bygningen har grunnmur i betongkonstruksjoner og yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og adkomst skjer via offentlig vei.

Innvendig:

Trapper og etasjeskillere er utført i betong. Bygningen har dørcalling.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og interne stikkveier til inngangspartier.

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H0101

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

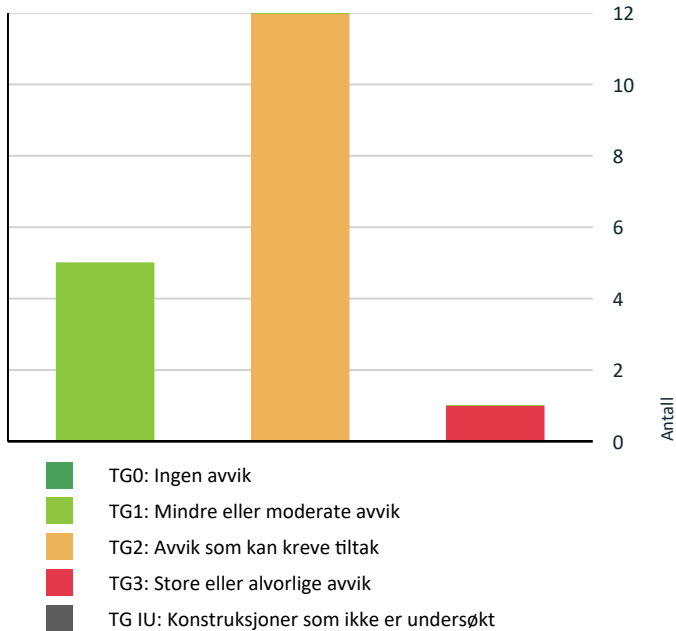
Kjøkken er flyttet til stue. Soverom er etablert. Kott er bygget inn bak kjøkken.

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.

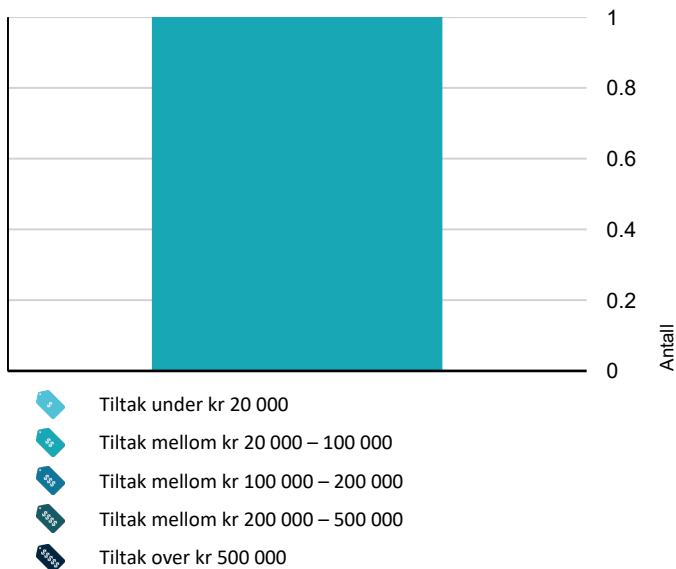
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0101

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

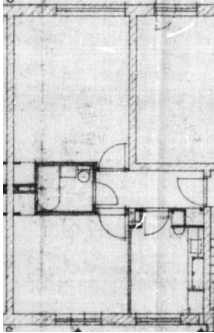
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0101

**Byggeår**

1939

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Opplysning fra eier:

ALLE ROM:

2026: Malt vegger og tak stue/kjøkken

2022: Malt vegger i gang, soverom x2 (stort soverom også malt tak)

Forrige eier (utført selv):

2020/2019: Nye gulvlister stue, gang og begge soverom

2019: Nye håndtak på innvendige dører

2019: Høvlet/pusset alle innvendige dørterskler for gammel maling ned til tre og lakket dem.

2019/2021: Malt alle vinduskarmer/lister og vinduer innvendig. 2 x soverom - 2019, stue - 2021

2019: Byttet eldre stikkontakter i stuen, gang og begge soverom samt lysbrytere: gang og på soverommene. Ekstra stikkontakter på store soverom (på den ene siden av sengen samt ved kontorplass.) Ekstra stor stikkontakt ved tv, ekstra stikkontakt i hjørnet ved sofa. Sikringskap: Utskiftning av 5 eldre sikringer som ble oppgradert til sikringer med jordfeilsautomater, Utført av Picomed Teknikk Lysekspernten AS, 2019

2019: Fjernet strietapet på alle vegger ned til mur, vegger pusset opp igjen og full sparklet alle vegger og malt vegger og loft. Dette er utført av EVBYGG Roman Wisniewski, 2019

STORE SOVEROM

2019: Nye skyvedører på klesskap

STUE

Alt gjort mens forrige eier eide leilighet

2022: Ny termostat radiator (utført av oss, etterkontrollert av Rørlegger Georg Gjertsen AS Sanitæranlegg- varmeanlegg – Utv. Vann & avløp

2019: Solskjerming på alle vinduer: Dekosol (Utført av forrige eier)

BAD:

Alt gjort mens forrige eier eide leilighet

Av faglært

2022: Elekthor AS: Utskiftning av termostat til varmekabler.

2021: Kontroll og måling av varmekabler, Elsjekk as

2021: Trukket ny stikkontakt til vaskemaskiner under benkeplate. Downlights i tak med dimmer.

2021: Demontering av gamle dusjvegger, servant, innredning, speilskap. Ny rørføring til vaskemaskin. Ny rørføring gjennom nye dusjvegger, nye dusjdører, dusjblandebatteri/dusjarmatur, benkeplate med servant og blandebatteri, avløp til servant og vaskemaskin, skap under vask, lite skap på vegg, montering og tilkobling av vaskemaskin. Vannstoppliste på gulv rundt om dusjvegger. Speil på vegg (Utført av oss) Arbeid utført av EI-arbeid: Elekthor AS, Rørlegger: Georg Gjertsen AS

Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i år 2000.

KJØKKEN:

2023/4: Rørlegger byttet vannlås og oppvaskmaskin

2023: Byttet platetopp da forrige ble knust

Forrige eier:

2022: Kontroll og etterjustering av vannlås på kjøkken og sjekk av radiator

2022: Pusset ned kjøkkenbenkeplate og spisebordsplate og behandlet med olje/lakk

2022: Byttet dimmere kjøkken av Elekthor

2021: Ny kjøkkenvask inkl. vannlås (Utført av oss, etterkontrollert rørlegger) Arbeid utført av Rørlegger: Georg Gjertsen AS

2021: Veggpanel til høyre for induksjonstopp (Alloc kitchen wall hvit snø glossy finish) (Utført av forrige eier)

2019: Nye fronter på kjøkkenskap/skuffer og ny sokkelpanel mot gulv

2019: Ny kjøkkenvifte (utført av forrige eier)

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1984.

Ifølge eier er det vedtatt utskifting av vinduer i regi av borettslaget. Forholdet er ikke undersøkt ytterligere av takstingeniøren.

Høyde fra vinduskarm til bakkeplan i stue/kjøkken: ca 2,30m

Høyde fra vinduskarm til bakkeplan på lite soverom: ca 2,68m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig: Punktvis sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

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

Stedvis fungerer ikke barnesikring på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Barnesikring som ikke fungerer gir redusert sikkerhet. Mekanismene bør kontrolleres og utbedres for å sikre forsvarlig funksjon.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Andre utvendige forhold

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.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med heltregulv.
Vegger med glatt malt utførelse og panel.
Himling med glatt malt utførelse.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk, hakk, ripper og sprekker mellom gulvbord.
Det er observert enkelte riss i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.



Gulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 23 mm
Totalt avvik er målt til ca: 32 mm

Målinger er utført i entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 17 mm
Totalt avvik er målt til ca: 22 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

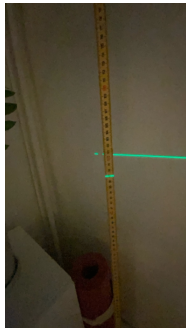
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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:

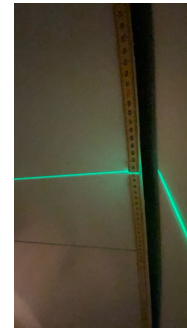
- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

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: 20 000 - 100 000



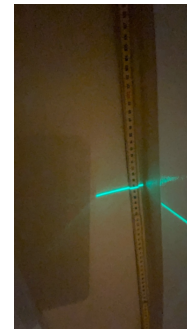
Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (entré)



Høydeforskjell (entré)

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten er beliggende i første etasje, og forhold i underliggende kjeller kan ha innvirkning på boligen, blant annet i form av fuktig luft og fuktpåvirkning. Undersøkelser av kjellerarealene har vært begrenset som følge av boder og lagret inventar, og full vurdering har derfor ikke vært mulig. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerforholdene for å avdekke eventuelle endringer eller avvik over tid.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: 2000 i flg tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent, rehabilitert i regi av borettslaget.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist svertesopp i fuger.
Det er stedvise skruehull i fliser.
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Svertesopp i fuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.

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.



Overflater

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 10 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

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 avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

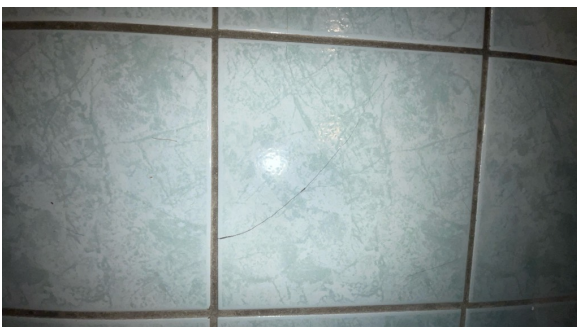
Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sprekker

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

Hovedsluk av plast under servantinnredning.

Membran:

Gulv: Underliggende banemembran.

Vegger: Ukjent

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

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktning:

Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser og sluk har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt.

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 membraner 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 detaljblad.



Hjelpesluk



Hovedsluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servanttinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft 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.

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kott.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler:

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

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligens fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Det ble ved overflatesøk, med referanseverdier fra tørr sone, målt noe forhøyede verdier på fliser i dusjsonen. Vær oppmerksom på at et overflatesøk kun gir en indikasjon og ikke kan fastslå skader eller fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

Forhøyede måleverdier i dusjsonen kan indikere fukt i overflaten, men overflatesøk kan ikke fastslå skader i underliggende konstruksjoner. Området bør følges opp med jevnlig kontroll, og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom verdiene øker eller andre symptomer oppstår.



Overflatesøk

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med plate.

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

I flg tidligere prospekt er kjøkkenet fra 2010 og det ser skiftet fronter i 2019.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

Det er observert noe skjolder i benkeplate, anses som bruksslitasje.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Ikke i henhold til tiltenkt løsning fra byggeår da kjøkken er flyttet. Det er oppdriftsventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

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



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger bestående av kobberør og utenpåliggende forkrommede rør.

Vannledninger fra baderomsrenovering (2000) og kjøkkenoppgradering (2010).

Interne stoppeventiler plassert ved toalett.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige rør fra 2000.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Stoppeventiler

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering (2000) og kjøkkenoppgradering (2010).

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra baderomsrenovering.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom ventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Tilstandsrapport

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

⚠ TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken og på begge soverom.

Radiatorer fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

På badet. De virker.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

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.

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.

Total rehabilitering av elektrisk anlegg gjort i regi av borettslaget i 1989-1990.

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

Ja, så vidt vi vet. Vi har ikke gjort noe elektrisk mens vi har bodd her (se oversikt fra forrige eier)

Ja, kun av faglært (fra tidligere eiere)

EL-tilsyn utført av Elsjekk mars 2022 (forrige eiere).

2019: Picomed Teknikk: Utskiftning av 5 eldre sikringer som ble oppgradert til sikringer med jordfeilsautomater.

3 nye led downlights kjøkken.

Byttet eldre stikkontakter i stuen, gang og begge soverom. Ekstra stikkontakter på store soverom (på den ene siden av sengen samt ved kontorplass.) Ekstra stor stikkontakt ved tv, ekstra stikkontakt i hjørnet ved sofa. Nye lysbrytere: gang og på soverommene.

Tilstandsrapport

2022: Elektor AS: Byttet dimmere i kjøkken, utskiftet termostat til varmekabler bad, kontroll av teknisk støpsel til platetopp. Arbeid utført av Picomed Teknikk Lyseksperter AS, Elektor AS

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

Nei, ikke som vi vet om

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

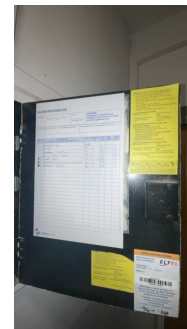
Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er ukjent hva 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



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet



Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eier opplyser at det er pågående radonmåling som startet 10.des og er klar i løpet av februar.

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

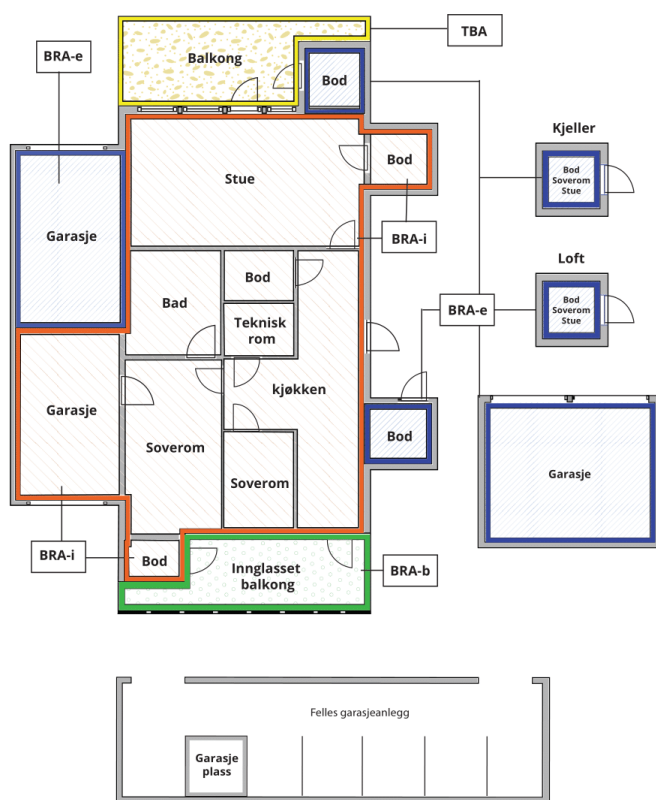
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 H0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	51			51	
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	51	6			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, kott		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,64m

Bod på loft med måleverdig areal på 2,6 kvm. Gulvflate på ca 6 kvm. Bod er merket med: 601

Bod i kjeller på 3,4 kvm. Bod er merket med: 601

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:

Kjøkken er flyttet til stue. Soverom er etablert.

Kott er bygget inn bak kjøkken.

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.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Truls Herman Tofteng Kristin Øygarden	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	397		0	4146.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oskar Braatens gate 22

Hjemmelshaver

Presidentgaten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRESIDENTGATEN BORETTSLAG	948322358			Skår Karoline, Øygarden Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

71

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	29.01.2026	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	
3	03.02.2026	
4	04.02.2026	
5	04.02.2026	
6	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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