

Tilstandsrapport

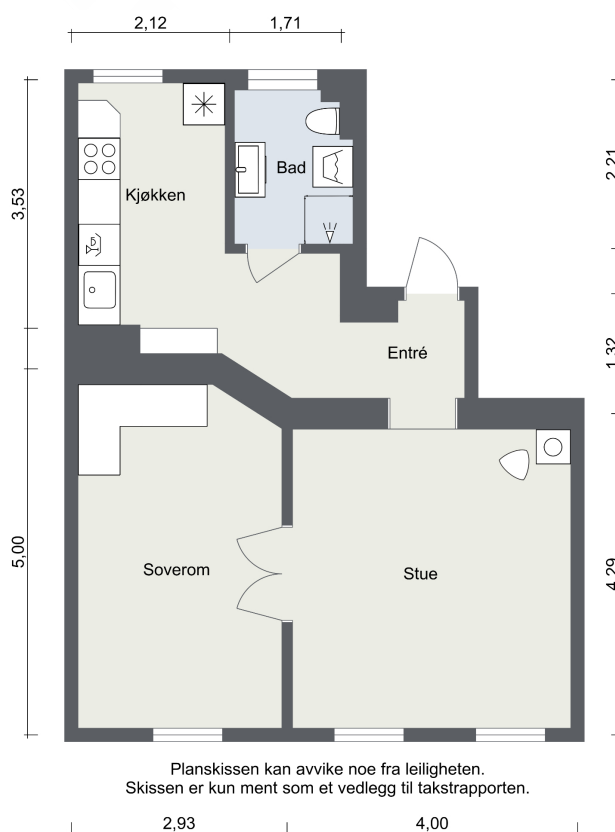


📍 Schweigaards gate 58 E, 0656 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 379, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 21043-3161

Referansenummer: TS1171

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

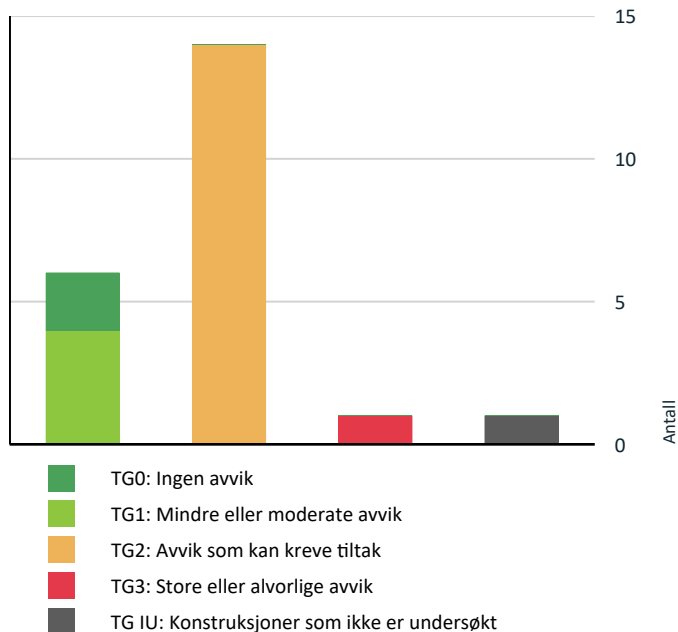
Selveierleilighet

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

Tidligere bod, plassert utenfor badet mot entré, er fjernet og det er etablert en åpen løsning. Arealet benyttes i dag som entré/kjøkken. Ombygging som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger imidlertid ingen byggemelding eller godkjenning for disse endringene.

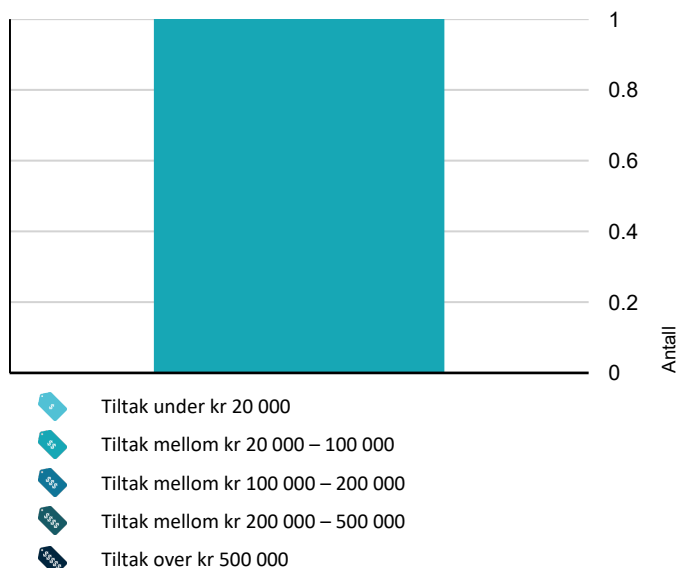
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 37mm gjennom hele rommet.

- På kjøkkenet ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 51mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning, generelt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren tar litt i karmen når den åpnes/lukkes og det er registrert skade/slitasje nederst på dørbildet.



Innvendig > Overflater - innvendige gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres stedvis knirk, slitasje, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

- Det ble observert enkelte ris/sprekker i pussen på pipeløpet. Dette kan skyldes en kombinasjon av aldring, bevegelser i bygget og redusert vedheft mellom puss og underlag over tid.

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

Det er avvik:

- Vannrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Stoppekranene er vanskelige å betjene, og det var nødvendig å bruke tang for å teste funksjonaliteten.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

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

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

Det er ingen ventilasjon (tilluft) bortsett fra åpningsbare vinduer i stuen og på soverommet.

Det skal sikres tilførsel av frisk luft til alle oppholdsrom i boligen (som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom). Dette kan oppnås ved hjelp av ventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer eller tilluft fra et mekanisk ventilasjonsanlegg.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 40A.

AVVIK TG2:

- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på hele eller deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg eller vindu. Avtrekksventil til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist én flis med sprekk, ved døren. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekken kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

- Det er påvist riss i flisfugen nederst i dusjonen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

- Baderomsdøren er plassert innenfor våtsonen og består av materialer som ikke er fuktbestandige. Dette vurderes som en mindre egnet løsning i et våtrom, da slike materialer over tid kan bli negativt påvirket av fukt. Våtsonen til dusjen strekker seg 1 meter utenfor dusjveggen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert én flis med sprekk ved døren. I tillegg er det påvist flere fliser med små riss. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, produksjonsfeil eller mekanisk påvirkning, for eksempel ved at en gjenstand faller ned og treffer flisoverflaten.

- Det er påvist riss og sprekker i enkelte flisfuger. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, feil under montering eller fuktpåvirkning over tid.

- Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i veggkonstruksjonen der det også er påført smøremembran på overflaten. Dette medfører et dobbelt, tett sjikt i veggen (dobbel dampsperrersjikt), noe som strider mot bygningsfysiske prinsipper. Ingen skader ble observert i det undersøkte området, og ingen andre vegger er kontrollert.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

- Servantskapet er ufagmessig montert og heller merkbart ut fra veggen. Feilmonteringen medfører at skuffene glir raskt ut ved åpning.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1U Bygning, generelt

Klassisk bygård på 4 etasje, kjeller og loft oppført i murverk. Utvendige fasader er utført med pussede, malte flater og trekkninger/ornamenter. Etasjeskillere er antatt utført som bjelkelag av treverk. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk dekket med takplater/takstein e.l. Byggets fundament antas å være en gråsteinsmur som er fundamentert på treflåte. Treflåten kan være fundamentert på trepeler til fjell, eller på svevende friksjonspeler. Fundamenteringsmetoden med gråsteinsmur og treflåte er en typisk fundamenteringsmetode som ble brukt i området når bygget ble oppført.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

! TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db. Produsert av Ekodoor, ukjent år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar litt i karmen når den åpnes/lukkes og det er registrert skade/slitasje nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer fint til tross for dette avviket. For å lukke avviket må døren justeres for å hindre at den tar i karmen. Dette kan innebære å justere hengslene, sliping eller justering av karmen. For å oppnå tilstandsgrad 1 må døren i tillegg overflatebehandles.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

På veggene er det tapet på én vegg på kjøkkenet og på soverommet, malte slette flater på øvrige vegger på soverommet, mens øvrige rom har malt panel.

Innvendige tak har malte slette flater i alle rom. I stue og soverom er takene dekorert med stukkatur og takrosett.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

! TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det heltre furugulv i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres stedvis knirk, slitasje, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Gulvene har fortsatt god funksjon, men noe knirk og bevegelighet må påregnes som normalt for denne typen gulv i eldre bygninger.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet ligger skjult i konstruksjonen, men basert på byggeskikk og synlige løsninger antas det at det er et bjelkelag av treverk

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 37mm gjennom hele rommet.

- På kjøkkenet ble det målt 13mm avvik på 2m, totalt 51mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

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

Setningsskader og skjevheter er vanlige i eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet, spesielt i områder med leiregrunn slik som i Oslo sentrum. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som resulterer i skjevheter i etasjeskillene. I tillegg ble mange bygårder fra denne perioden fundamentert på trepilarer/pæler. Dersom grunnvannstanden endrer seg, kan treverket utsettes for luft og dermed råtna, noe som igjen kan føre til ytterligere setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling i underliggende leilighet og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med peisovn i stuen.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

- Det ble observert enkelte ris/sprekker i pussen på pipeløpet. Dette kan skyldes en kombinasjon av aldring, bevegelser i bygget og redusert vedheft mellom puss og underlag over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

- Det er usikkert om sprekken kun er overflatiske eller om de strekker seg dypere, og videre undersøkelser anbefales.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad.

Dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Samsvarserklæring fra Hus og hage Janus

Badet er pusset opp av tidligere eier, og det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om arbeidene som er utført. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger. Det er imidlertid observert eldre sluk og røranlegg som ikke ble skiftet ut når badet ble pusset opp.

Med bakgrunn i en samlet vurdering samt manglende dokumentasjon på utførelsen, anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist én flis med sprekk, ved døren. Selv om kun én skadet flis ble avdekket under befaringen, kan det ikke utelukkes at det finnes flere, da sprekken kan være vanskelig å oppdage. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, monteringsfeil eller slag/støt.

- Det er påvist riss i flisfugen nederst i dusjonen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

- Baderomsdøren er plassert innenfor våtsonen og består av materialer som ikke er fuktbestandige. Dette vurderes som en mindre egnet løsning i et våtrom, da slike materialer over tid kan bli negativt påvirket av fukt. Våtsonen til dusjen strekker seg 1 meter utenfor dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ødelagte fliser utgjør ingen umiddelbar fare så lenge membranen bak er intakt, men dette er det umulig å stadfeste uten destruktive tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 1, må imidlertid ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer en risiko for å skade membranen bak flisene. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom sprekken ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

- Våtrommet fungerer fint med riss i flisfuger, men for å få tilstandsgrad 1 må ødelagte flisfuger skiftes ut. Slike riss/sprekker kan imidlertid indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- Uegnede materialer bør enten fuktbeskyttes eller erstattes med fuktbestandige alternativer. Dusjdører bidrar til å redusere direkte vannpåvirkning, men det må fortsatt utvises forsiktighet ved bruk. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er også en risiko for kapilærvandring bak flisene, hvor vann usynlig trekkes bak flisene og inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjonen er det målt et fall på 8-12mm over en avstand på 36-41cm, samt en høydeforskjell på ca. 30mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 0,5 meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert én flis med sprekk ved døren. I tillegg er det påvist flere fliser med små riss. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, produksjonsfeil eller mekanisk påvirkning, for eksempel ved at en gjenstand faller ned og treffer flisoverflaten.

- Det er påvist riss og sprekker i enkelte flisfuger. Slike skader kan oppstå som følge av bygningsbevegelser, feil under montering eller fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

- Våtrommet fungerer fint med riss i flisfuger, men for å få tilstandsgrad 1 må ødelagte flisfuger og løs flis skiftes ut. Slike symptomer kan imidlertid indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring i dusjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent. I henhold til fremlagt samsvarserklæring fra utførende bedrift er det benyttet påstrykningsmembran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

- Det er ikke behov for utbedring av slukløsningen så lenge anlegget fungerer, men det er viktig å være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå uventet når sluket blir eldre. Slike lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade, ettersom sluket ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterner samt opplegg og skap for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

- Servantskapet er ufagmessig montert og heller merkbart ut fra veggen. Feilmonteringen medfører at skuffene glir raskt ut ved åpning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjep problemer.

- Det anbefales at servantskapet demonteres og monteres fagmessig i vater. Uten tiltak vil skuffene fortsette å åpne seg raskt, noe som reduserer brukervennligheten og kan påvirke levetiden til skuffemekanismen.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i taket over dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rommet fungerer greit med naturlig avtrekk, men ulempen med naturlig ventilasjon er at den ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fuktigheten. Vanddamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan føre til kondens- og fuktrelaterte skader over tid. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må mekanisk ventilasjon etableres. Dette kan gjøres ved å installere en elektrisk vifte enten i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som forhindrer montering av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan skape ubalanse i avtrekket for naboene. Det anbefales derfor å avklare dette med styret før eventuelle tiltak iverksettes. Videre anbefales det at borettslaget/sameiet vurderer muligheten for å oppgradere til et mekanisk avtrekksystem for å sikre effektiv fjerning av vanddamp fra rommet.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre tilstrekkelig sirkulasjon av luften. Manglende tilluft begrenser fukttransporten ut av rommet, og kan over tid føre til mugg- og soppdannelse.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsone, fra soverommet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i veggkonstruksjonen der det også er påført smøremembran på overflaten. Dette medfører et dobbelt, tett sjikt i veggen (dobbelt dampsperrersjikt), noe som strider mot bygningsfysiske prinsipper. Ingen skader ble observert i det undersøkte området, og ingen andre vegger er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av feilmonteringen og eventuelle skader. Dobbelt dampsperrersjikt bør vurderes fjernet eller korrigeres slik at konstruksjonen får mulighet til å tørke ut. Uten tiltak kan inntengt fukt over tid føre til fuktskader og soppdannelse i den skjulte konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med glassplater på bakvegg, hvit underlimt oppvaskkum av kompositt e.l., ventilator og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen informasjon om komfyrkursen er endret etter 2010. Krav til komfyrvakt trådte i kraft med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved oppussing dersom det legges ny kurs til platetopp/komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes om kravet gjelder for dette kjøkkenet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige årsaker å installere komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør skjult over himling.

Til info:
Ventilasjonsrøret ligger skjult i konstruksjonen, og det er uklart hvor det er ført. Normalt skal slike rør føres ut til det fri via yttervegg eller over yttertak. I mange borettslag og sameier kan vedtektene begrense tilkobling til felles luftesjakt. Det anbefales derfor å avklare løsning og eventuelle begrensninger nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg eller vindu. Avtrekksventil til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon av ventilasjonsluken til luftesjakten. Om mulig bør den gjøres tilgjengelig for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Uten tiltak kan ventilasjonen i rommet bli utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterede skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har i all hovedsak vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av skjult og åpen rørføring.
Hovedstoppekrane er plassert under kjøkkenkummen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Stoppekrane er vanskelige å betjene, og det var nødvendig å bruke tang for å teste funksjonaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

- Det bør etableres bedre tilgjengelighet til stoppekrane, for eksempel ved å utvide åpningen i benkeskapet. Uten tiltak kan det bli vanskelig å stenge vannet ved behov, noe som kan føre til forsinket reaksjon ved lekkasje og økt risiko for følgeskader.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales at borettslaget/sameiet vurderer behovet for rørfornyning.

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftsventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftsventilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykappell, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt vedrørende ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilasjon (tilluft) bortsett fra åpningsbare vinduer i stuen og på soverommet.

Det skal sikres tilførsel av frisk luft til alle oppholdsrom i boligen (som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom). Dette kan oppnås ved hjelp av ventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer eller tilluft fra et mekanisk ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Det er imidlertid ofte vedtektet i borettslag/sameier som hindrer etablering av ventiler på felles fasade. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft.

Ifølge byggeforskriftene bør inneluften byttes ut annenhver time for å tilføre frisk luft og fjerne forurenset luft. I boliger med begrenset ventilasjon vil det derfor være nødvendig å manuelt lufte rommene ved å åpne vinduene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

⚡ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 40A.

AVVIK TG2:

- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på hele eller deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
Det elektriske anlegget har ikke blitt endret under nåværende eiers tid. Det foreligger heller ikke noe dokumentasjon på eventuelle arbeider utført av tidligere eiere, og det er ukjent hvem som i så fall har utført disse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 :

TILTAK:

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører derfor tilstandsgrad 2. En el-kontroll kan ikke erstatte eller rette opp i manglende dokumentasjon, men den kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler i installasjonen.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagen byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagens byggeforskrift er det krav til at alle nye boliger skal ha røykvarslere som er koblet til strøm, og i tillegg ha batterireserve, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Branntekniske forhold

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

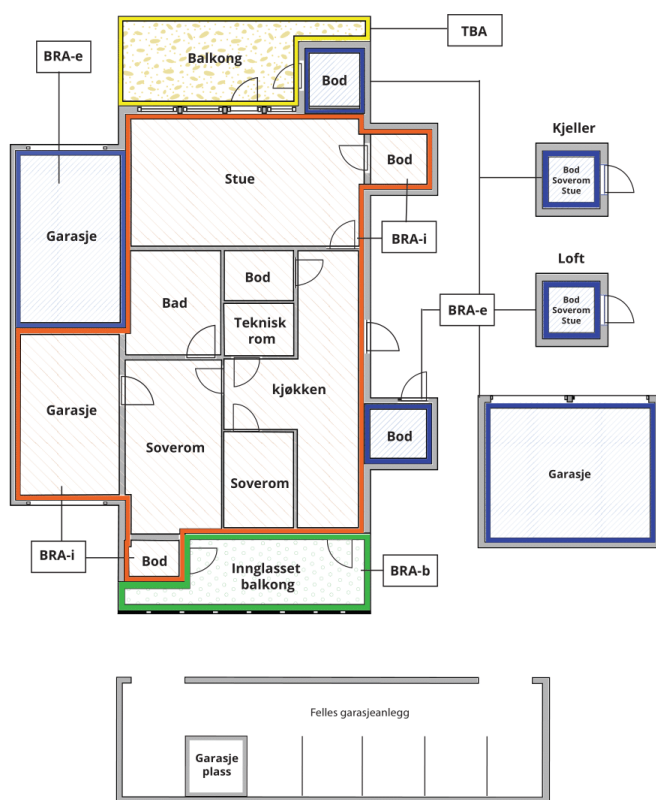
Hva er måleverdig areal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	
Kjeller		3		3	
SUM	53	3			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten er målt opp med avstandslaser på stedet til 52,5m² og rundet opp til 53m² iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 3,2m².

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: Tidligere bod, plassert utenfor badet mot entré, er fjernet og det er etablert en åpen løsning. Arealet benyttes i dag som entré/kjøkken. Ombygging som innebærer endring fra tilleggsdel, som bod, til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger imidlertid ingen byggemelding eller godkjenning for disse endringene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TAKHØYDE:

Takhøyden er målt til 2,45m på badet, 2,55m i entré og på kjøkkenet, ellers ca. 2,93m i øvrige rom.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

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)
Selveierleilighet	53	0

Kommentar

Selveierleilighet

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Chiara Pecl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	379	0	3	584 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Schweigaards gate 58 E

Hjemmelshaver

Pecl Chiara

Kommentar

Opplysninger om fellesformue og fellesgjeld er ikke oversendt til takstmannen, og er derfor ikke omtalt i rapporten.

Boligselskap

Schweigaards gate 58 D-E

Eierandel

63 / 1468

Organisasjonsnr

980321894

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. I nærområdet finner du flere parker og grøntarealer som Botsparken, Klosterenga park, Ruinparken, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Ekebergsletta ligger også like i nærheten med kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Her finner du også rideskole, husdyrpark samt minigolf og tuftepark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og trikkeavganger, ellers er det er gangavstand til Oslo S og Bussterminalen med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om tomten og sameiet

Boligsameiet Schweigaards gate 58 D-E består av 17 boliger.

Sameiet har en selveid tomt på 584m² med gårdsnummer 233 og bruksnummer 379. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980321894, og ligger i Oslo kommune.

Andre opplysninger

Boligen disponere én kjellerbod på 3,2m².

Parkering

Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass. Sameiet har imidlertid parkeringsplasser tilgjengelig for utleie etter venteliste. I tillegg er det parkeringsplasser for Bilkollektivet like utenfor blokken.

Vedlikehold i borettslaget

2024

Ny lås i hovedport

2023

Utskifting av tak og vinduer

Fikk installert digital OBOS/unloc nøkkel-løsning

Nye dørpumper samt smøring av lås og justering av dørkarm

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om det foreligger.	Ikke vist		Nei
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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 slitasjegrad: 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.