Tilstandsrapport

EK TAKST

5-roms leilighet med utsikt.

Setra vei 7 A, 0786 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 605, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1931 **Eiendomsverdi ref nr:** JG9388

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over tre plan, med hovedetasjen plassert i byggets 2. etasje. Boligen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og utsyn med flott utsikt.
Boligen holder gjennomgående høy standard og er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier. Bad og kjøkken er fra 2025, og boligen har blant annet walk-in-closet, peisovn i stuen og altan med utsikt. Innvendige overflater er pusset opp av dagens eier.
Boligen har gode lagringsmuligheter, blant annet med et stort loftsrom. Det disponeres garasjeplass samt biloppstillingsplass foran garasjen. Eiendommen har flere uteområder.
Sameiet fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det pågikk oppussing/vedlikehold av fasadene på befaringstidspunktet.
Boligen holder samlet sett høy standard med normal slitasjegrad. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte bygningsdelene.

5-roms leilighet med utsikt. - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takstein og papp/membran.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Det pågikk vedlikehold/oppussing av fasadene på befaringstidspunktet.
Boligen har vinduer av ulike typer og alder. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte vinduene.
Hovedytterdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør med glassfelt og kodelås. Til altanen er det en malt balkongdør med koblet glass.
Boligen har en sørvestvendt altan med utsikt og rekkverk i tre.
Leiligheten har gode lagringsmuligheter med bod/kott i 2. etasje og kaldt loft med gode lagringsmuligheter. I tillegg disponerer boligen privat garasje.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har bred enstavs parkett i de fleste oppholdsrom. Det er fliser på våtrom og i entré, teppegulv på deler av soveromsarealene og gulvbelegg i bod. Loftet har originalt tregulv.

Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Samtlige overflater er pusset opp av dagens eier. Det er fliser over benkeplate på kjøkken, på pipe ved peis samt på våtrommene.
Etasjeskillene er utført som isolerte trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med peisovn i stuen. Det er fliser på pipe/vegg i tilknytning til peisovnen.
Mellom etasjene er det malt tretrapp med lukkede opptrinn, rekkverk i tre og håndløper på én side.
Boligen har profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2025, da tilbygget ble oppført.
Kjøkkeninnredningen er plassbygget og har profilerte fronter. Det er kjøkkenøy med sitteplasser sentralt i rommet.
Det er enstavs eikeparkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Rommet har spotskinne og taklamper som belysning. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det stående fliser.
Kjøkkenet har ventilator fra RørosHetta med avtrekk direkte ut fra kjøkkenet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer og øvrige installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system samt enkelte eldre kobberrør. Hovedstoppekranen er lokalisert bak inspeksjonsluke ved badet i 2. etasje.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og vask på kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat fra Flexit, plassert på loftet.
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatorer som varmekilde. Varmeanlegget inngår i sameiets ansvarsområde og er ikke videre tilstandsvurdert.
På loftet er det plassert en varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

5-roms leilighet med utsikt.

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

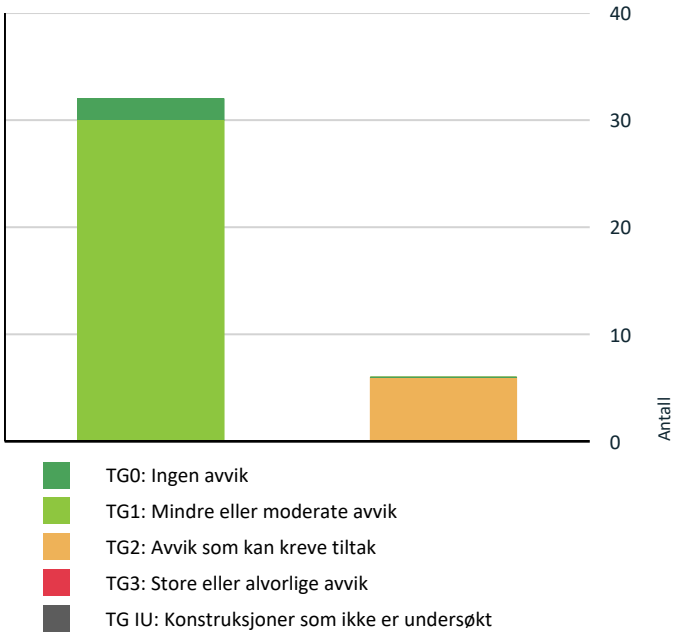
Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger "ekspeditions-dokument" fra byggeåret
Tilbygg med ferdigattest 19.11.2025

Rom på loftet er innredet og benyttes som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens bruk og planløsning avviker derfor fra godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

5-roms leilighet med utsikt.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad ved soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

5-ROMS LEILIGHET MED UTSIKT.



Byggeår
1931

Kommentar
Tilbygg oppført i 2025

Anvendelse
Tremannsbolig over 3 etasjer + loft.

Standard
Leiligheten går over tre plan.

1.etasje inneholder entré/hall med trappeadkomst til hovedetasjen.
2.etasje er boligens hovedetasje og inneholder to soverom, to bad, TV-stue, stue, kjøkken, trimrom som også kan benyttes som soverom, gang samt hovedsoverom med walk-in-closet. Fra stuen er det utgang til takterrasse/altan.
Fra hovedetasjen er det trapp opp til loftsetasjen. Loftet har lav takhøyde og inneholder et større lagringsrom samt et innredet rom.
Det er privat garasje med ekstern inngang.
Boligen holder gjennomgående høy standard med liten slitasje på innvendige overflater.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakkonstruksjon tekket med takstein og papp/membran. Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller tilstandsvurdert av takstmann.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av kaldt loft og lukkede skråtakskonstruksjoner.

Tilgjengelig undertak er visuelt kontrollert fra loftet. Det er i tillegg utført stikkprøvevis fuktkontroll med Protimeter med pigger. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjonen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke utført ytterligere undersøkelser eller tilstandsvurdering av konstruksjonen.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning.
Pusset grunnmur utvendig, murpuss utvendig er utbedret i 2026

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll av enkelte fasadebord med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Det pågikk vedlikehold/oppussing av fasadene på befaringstidspunktet.

Ytterveggene er et fellesanliggende. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert av takstmann.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har flere ulike vindustyper av varierende alder og utførelse:

Velux takvinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer med 2-lags isolerglass i tilbygg fra 2015.
Vinduer med 3-lags akustikkglass i tilbygg fra 2025.
Vinduer med koblet glass fra byggeåret.
Enkelte eldre vinduer med 1-lags glass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Vinduer med 1-lags glass og koblet glass er av eldre dato og har en alder på over 35 år. På bakgrunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid og usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har glassfelt og kodelås.

Til balkongen er det en malt balkong dør med koblet glass.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt altan på ca. 18 m² med utsikt. Altanen har rekkverk i tre, målt til ca. 90 cm høyde. Dette er ca. 10 cm lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Altanen har utvendig belysning, stikkontakt og markise.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

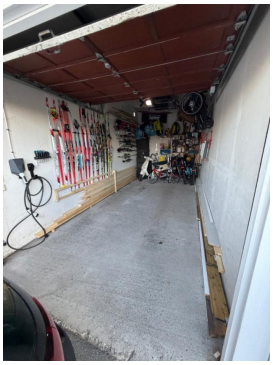
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder og Garasje

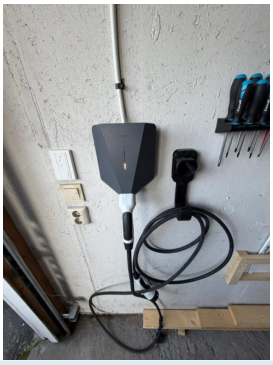
Beskrivelse

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med kott/bod i 2 etg, kaldt loft med store lagringsmuligheter, privat garasje samt hagebod på ca 4 kvm (ikke inkludet i areal) .

Garasjen har separat adkomst fra gatetun på kjellernivå.
Garasjen har støpt betongdekke og vegger i mur/betong. Det er elektrisk garasjeport og montert elbillader.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har bred enstavs parkett i de fleste oppholdsrom. Det er fliser på våtrom og i entré, teppegulv på deler av soveromsarealene og gulvbelegg i bod.
Loftet har originalt tregulv.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Samtlige overflater er pusset opp av dagens eier.
Det er fliser over benkeplate på kjøkken, på pipe ved peis samt på våtrommene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som isolert trebjelkelag.
Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i gulvene. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskiller kan forekomme og vurderes ikke som unormalt for denne typen konstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Det er peisovn med fliser i stuen.
Det er oppgitt tilfredsstillende trekk i peisovnen fra eier.

Pipen somhar feierluker på loft inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert av takstmann.



Innvendige trapper

Beskrivelse

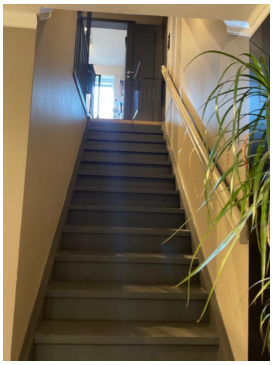
Det er malt tretrapp mellom etasjene med lukkede opptrinn, rekkverk i tre og håndløper på én side.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Badet er vurdert med utgangspunkt i byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av ferdigattest, beskrivelse av utførte arbeider, kvitteringer samt enkelte bilder fra oppbyggingen av badet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har stående 7 x 30 cm fliser i våtsonen, sokkelfliser langs gulvet og for øvrig slette, malte overflater. Himlingen har malt overflate, og deler av badet har skråtak.
Rommet har innfelte spotter, vegglampe samt naturlig lysinnslipp fra vindu som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 41 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne, og det foreligger dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon, alder og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Ved siden av servanten er det vegghengt høyskap. Over servanten er det veggmontert speil med vegglampe på hver side.

Badet har vegghengt spyletoalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass. Dusjen har innfelt armatur, hånddusj og regnfallsdusj.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plassert bak skyvedører. Over vaskemaskin/tørketrommel er det etablert skapplass.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger og badet er fra 2025 med gjeldende garanti. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det ble foretatt stikkprøvevis fuktsøk med Protimeter fuktindikator. Kontrollen viste ingen utslag utenfor normale verdier i de undersøkte områdene.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene på befaringstidspunktet og ikke må oppfattes som en garanti for våtrommets totale tilstand. Det ble ikke utført fuktmålinger i gulvkonstruksjonen.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra ca. 1990 og ble modernisert/overflateoppusset i 2020, blant annet med flis på flis.

Det rørtekniske anlegget er i hovedsak fra det opprinnelige badet og har med en alder på over 35 år passert forventet levetid.

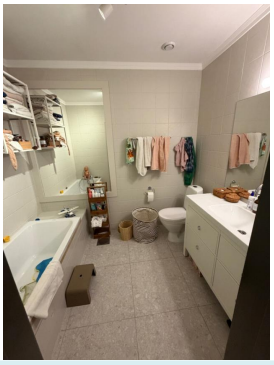
For vurdering av det rørtekniske anlegget er byggeregler fra før 1997 lagt til grunn. For overflater, tettesjikt og sanitærutstyr som ble fornyet i 2020, er byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet fungerer som det skal i dag, men grunnet alder på bygnignsdeler anbefales det på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav. TG2 settes for å påpeke forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på befaringstidspunktet. På grunn av alder på deler av våtromskonstruksjonen må det imidlertid påregnes økt risiko for svikt og at skader kan oppstå uten forutgående synlige tegn.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20 x 20 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Rommet har spotbelysning samt lys over speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

Målt høydeforskjell tilfredsstiller ikke dagens krav om at våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badekaret har direkte avrenning til sluk.

Tettesjiktet/membranen ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med belysning.

Badet har gulvmontert toalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. Kontroll er utført via inspeksjonsluke fra tilstøtende rom. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, da tilbygget ble oppført. Kjøkkeninnredningen er plassbygget og har profilerte fronter. Det er kjøkkenøy med sitteplasser og høye stoler sentralt i rommet.

Det er enstavs eikeparkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Rommet har spotskinne og taklamper som lyskilder. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer og installasjoner:
Dampovn fra Gaggenau
Komfyr fra Falcon med fem kokesoner og tre ovner
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra Falcon
Kjøkkenventilator fra RørosHetta
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplaten er utført i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det stående fliser

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l







2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator fra Røros hetta som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

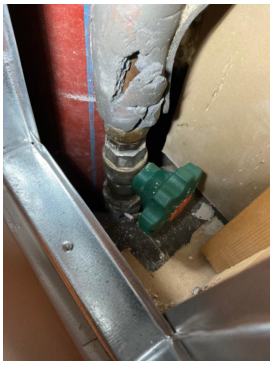
Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system til kjøkken og ett av badene, etablert i 2025. Det er enkelte eldre kobberrør til badet i 2. etasje.

Hovedstoppekranen er lokalisert bak inspeksjonsluke ved badet i 2. etasje.

Kobberrørene gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat fra Flexit, plassert på loftet.

Alle rom har ventilasjonsventiler i himlingen. Anlegget har filter/filteroppsamler plassert ved aggregatet på loftet.
Dagens eier opplyser at filter i ventilasjonsanlegget skiftes hver sjette måned i henhold til produsentens anvisninger.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg . Det er radiatorvarme i boligen.
Varmeanlegg i regi sameiet og ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På loftet er det plassert en varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax, med produksjonsdato 12.08.2022.

Varmtvannsberederen er plassert i et oppsamlingskar.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Elektrisk anlegg

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

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

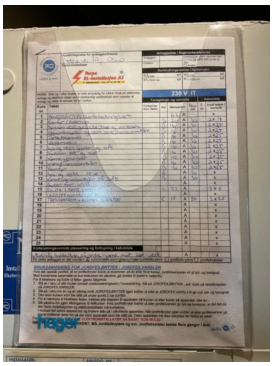
Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A.

Det ble i regi av sameiet utført kontroll av det elektriske anlegget av Elvis. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble alle registrerte avvik lukket 04.04.2025.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer står for den primære oppvarmingen av boligen. I tillegg er det peisovn i stuen samt varmekabler på badene og i entré

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn.
Murpuss utvendig er utbedret i 2026
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

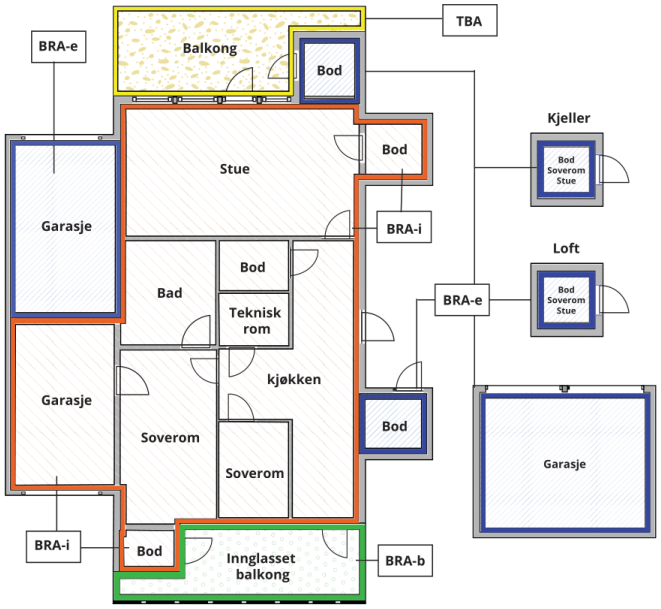
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

5-roms leilighet med utsikt.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	14			14			14
2.Etasje	161			161	18	7	168
Loft	22			22		69	91
Garasje		19		19			19
SUM	**197**	**19**			**18**	**76**	**292**
SUM BRA	**216**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré / trapperom	Garasje	
2.Etasje	Bad/ vaskerom, bad ved soverom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue, gang m/trapp, gang, trapperom, soverom 3, trimrom / soverom 4		
Loft	Lagringsrom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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.

Garasjen har separat utvendig adkomst fra gatetun på kjellernivå. Arealet er medregnet som BRA-e. Garasje er oppmålt til 18,5 kvm avrundet til 19 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger "ekspeditions-dokument" fra byggeåret
Tilbygg med ferdigattest 19.11.2025

Rom på loftet er innredet og benyttes som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. Dagens bruk og planløsning avviker derfor fra godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	605		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Setra vei 7 A

Hjemmelshaver
Haugland Lise Vullum, Haugland Magnus Vullum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv eiendom med fantastisk beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Holmenkollen. Holmenkollen er et meget attraktivt og familievennlig boområde med nærhet til skog og mark så vel som de mer urbane fasiliteter, og ikke minst Heming idrettsanlegg, Ready idrettsplass og Voksen Flerbrukshall.

Boligen ligger høyt til, med fantastisk utsikt og svært beskyttet mot innsyn. Det er kort avstand til skiløyper og turveier som fører rett inn i Nordmarka med adgang til naturopplevelser gjennom hele året på ski, sykkel, beina og til og med aking i Korketrekkeren. Gangavstand til det nye Holmenkollanlegget, Midtstuen og Frognerseteren ved innfallsporten til Nordmarkas innbydende tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og alle typer servicetilbud samt forretninger på blant annet, Slemdal, Vinderen og Røa. Gangavstand til nærbutikk med post på Besserud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Parkering i egen garasje. For øvrig er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Slakt skrånende tomt på 1174kvm. Gårdplass med garasje og biloppstillingsplasser. Gressplen, skifer, utvendige støpte trapper,prydbusker og trær på resterende uteareal.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameie
Sameie: Setra borettslag, Orgnr: 950474084

Denne seksjonen (Seksjon 3) har eksklusiv bruksrett ifølge vedtektene til:
-Uteområder nordvest på eiendommen.
-En eksisterende garasje(Venstre/øverst).
-Seksjonen har også vedlikeholdsansvaret for fire takvinduer.

Seksjon 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til:
-Uteområder nordøst på eiendommen. Seksjonene har også vedlikeholdsansvaret for området.
-Trapp til seksjonene 2 og 3, inkl. vedlikehold.

Diverse
Det vurderes å bytte vinduene i huset og det innhentes priser/tilbud på dette i sameiet. Eventuelt prosjekt er satt på vent. Sameiet har sjekket ut støtteordninger og de har fått tilbakemelding om at det er mulig å få 750kr/m2 vindusflate fra Oslo kommune.
Det er behov for reparasjon av murpuss på fasade, mot garasjer og ved utvendige trapper. Det er hentet inn tilbud, men foreløpig satt på vent og ikke vedtatt noe.

Det er pågående fasadearbeidet på bygget ved befaringstidspunkt.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.
Forside bildet er av eldre årgang og kan ikke brukes til observasjoner av dagens tilstand på bygningsdeler.