Norsk takst

Tilstandsrapport

Toftes gate 24 B, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 529
Andelsnummer 401

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26027 **Referansenummer:** QA1099

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Romslig 5-roms andelsleilighet i 4. etasje, topp- og hjørneleilighet samt at det medfølger 2-roms hybeldel.
Fra kjøkken i hoveddelen er det utgang til balkong på ca 3 m².

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2019 og i 2021 ble naboleiligheten overtatt, leilighetene ble slått sammen og opprinnelig rominndeling i hoveddelen ble noe utvidet.

Samlet sett gir dette en romslig leilighet, som holder en normalt god standard.
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badene, vannrør og vinduer.
Badene ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad/våtrom.

5-roms andelsleilighet hvor det tilhører 2-roms hybeldel - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
* Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
* Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
* Vinduer med isolerglass fra ca 1985 samt 1 soveromsvindu som er noe nyere.
* 2-fløyet balkongdør, som er stemplet produksjonsår 2012.
* Entredører med brann- og lydklassifisering.
* Trebjelkelag som etasjeskillere.
* Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med betongstein.
* Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
* Fra kjøkken i hoveddelen er det utgang til balkong på ca 3 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Hoveddel:
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2006 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt.
Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Hybeldel:
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2006 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt.
Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badene er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning
I 2023 ble innredningen utvidet.
I 2025 ble det montert Quooker, vannkran for kokende vann.
Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Hybeldel:
I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Varmtvann fra fellesanlegg.
* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badene i 2006, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.
* Avløpsrør av plast.
* Varmekabler i badegulvene, panelovner ellers.
* Hoveddelen: Peis i spisestuen og 1 soverom.
* Det er 2 målere og sikringsskapene er lokalisert i felles trappegang. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2006 ble det montert ny innmat i begge sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

5-roms andelsleilighet hvor det tilhører 2-roms hybeldel

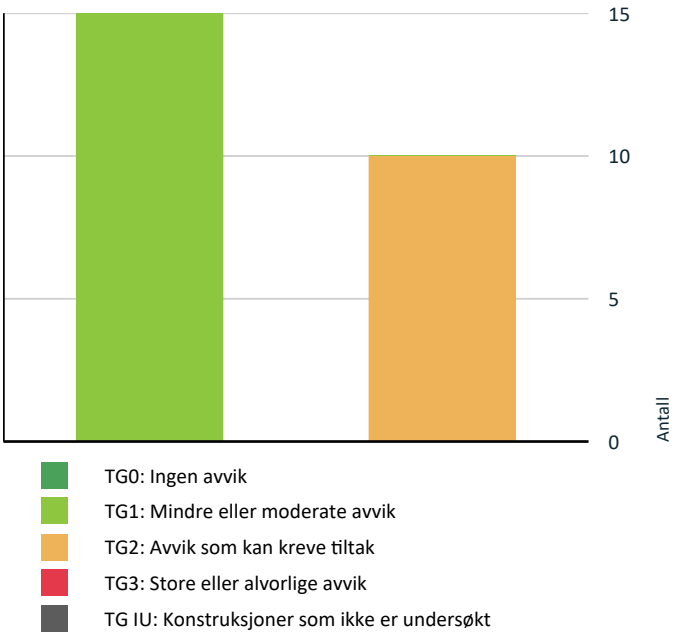
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Tegningene stemmer i all hovedsak, men i hoveddel er stue og hjemmekontor kalt soverom og allrom samt at vegg mellom dagens stue og hjemmekontor er montert slik at det har blitt litt større stue, ikke søknadspliktig endringer.
* Det er på byggemeldte og godkjente tegninger inntegnet intern forbindelse mellom hoveddelen og hybelen. Dette er i tråd med definisjonen av hybel, som forutsetter intern atkomst. Denne døren er enkelt blendet fra hoveddel-siden, slik at det i dag kun er egen inngang til hybeldelen. Til tross for for at intern dør i dag er blendet, er den minste delen omtalt som hybel i tilstandsrapporten. Intern dør bør åpnes for å lukke avviket.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hoveddel > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hoveddel > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hoveddel > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hybeldel > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hybeldel > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje - hybeldel > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

5-roms andelsleilighet hvor det tilhører 2-roms hybeldel

Tilstandsrapport

5-ROMS ANDELSLEILIGHET HVOR DET TILHØRER 2-ROMS HYBELDEL

Byggeår
1892

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Tidligere var dette to leiligheter. I 2022 ble leilighetene slått sammen og romfordelingen ble noe endret. Det er utstedt ferdigattest for sammenføyning av bruksenheter, datert 30.3.2023

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra ca 1985 samt 1 soveromsvindu som er noe nyere.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre isolerglass har normalt lavere varmeisolerende evne enn moderne løsninger. Dette kan gi noe høyere varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom glassene fungerer som forutsatt. Ved fremtidig utskifting av vinduer eller glass anbefales bruk av isolerglass som tilfredsstiller dagens krav i TEK for bedre energieffektivitet.

TG 1 Dører

* 2 entredører med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* 2-fløyet balkongdør med trekarm og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2012.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra kjøkken i hoveddel er det utgang til balkong på ca 3 m², tremmegulv.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 103 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett, gulvbord, malte gulvbord, malt parkett og fliser.

Tilstandsrapport

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosett i spisestue.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I hoveddelens stue og spisestuen ble det målt høydeavvik på 20 mm.
I hybeldelens stue ble det målt høydeavvik på 26 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulv i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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 gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Hoveddelen:
Peis i spisestuen og 1 soverom.

Teglsteinspiper.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 1 soverom.
Skyvedørsgarderobe i stue/hybeldel.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Leilighetene er sprinklet/overrislingsanlegg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2006 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himling i flislagt bad fra 2006 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling, samt å vurdere oppgradering i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Flislagt gulv fra 2006 er vurdert med bakgrunn i alder og forventet brukstid. Gulvet kan fungere tilfredsstillende i dag, men alderen gir noe økt usikkerhet knyttet til videre tetthet, særlig i fuger og overganger mot sluk.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger og sluk, og å vurdere rehabilitering i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2006.
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig foliemembran i ytterkant av klemringen. Det betyr ikke at det ikke er membran i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er vurdert til TG 2 på grunn av alder og at badet begynner å nærme seg forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranløsningen har passert en stor del av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til fortsatt tetthet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på overflater og tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt. Fornyelse eller utskifting av membran bør vurderes i forbindelse med rehabilitering eller oppgradering, og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle, tilpasset servantskap, wc og dusjnisje.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra badet. Tilluftsspalte ved døren.

4. ETASJE - HOVEDDEL > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2006 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himling i flislagt bad fra 2006 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling, samt å vurdere oppgradering i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

AVVIK :
Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Sluket er under badekaret og ikke mulig å kontrollere fallforhold rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp flis foran badekaret til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell på 10 mm mellom gulvflis ved dør og sluk er lavere enn kravet i TEK. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje, og kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell i samsvar med kravene i TEK. Tiltaket vurderes normalt i forbindelse med ombygging eller rehabilitering av badet, for eksempel ved justering av gulvoppbygging eller terskelløsning.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2006.
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig foliemembran i ytterkant av klemringen. Det betyr ikke at det ikke er membran i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er vurdert til TG 2 på grunn av alder og at badet begynner å nærme seg forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranløsningen har passert en stor del av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til fortsatt tetthet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på overflater og tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt. Fornyelse eller utskifting av membran bør vurderes i forbindelse med rehabilitering eller oppgradering, og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant, servantskap, speil, wc og badekar m/dusjmulighet.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra badet. Tilluftsspalte ved døren.

4. ETASJE - HYBELDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra kjøkkensiden bak badekaret. Det er stålstendere i veggen, så ikke noe treverk å gjøre fuktsøk i. Forøvrig ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Høy kjøkkeninnredning folierte, profilerte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken. Integrert kjøle- og fryseskap.
Det er montert Quooker, vannkran for kokende vann.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
I 2023 ble kjøkkeninnredningen utvidet ved montering av flere skap.
I 2025 ble det montert Quooker.

Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

Tilstandsrapport

4. ETASJE - HYBELDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Høy kjøkkeninnredning folierte, profilerte fronter og med vitrinedører. Porselenskum og heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle- og fryseskap.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

4. ETASJE - HYBELDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør/plastrør, som er lagt med fordelerstokk i begge badehimlingene.
Nye vannrør ble lagt i forbindelse med moderniseringen av badene i 2006.

Det er stoppekraner i badene/himlingene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør vurderes etter alder og at de er lagt kun med fordelerstokk over badehimlingene.
Vannrør er lagt uten fordelerskap, som med overløpsrør synliggjør eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når vannledninger har passert en stor del av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til videre levetid. Det kan over tid være større risiko for lekkasjer eller redusert funksjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger konkrete tegn til svikt i dag. Nye vannrør bør ved fornyelse legges med fordelerskap, som har overløpsrør.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av røropplegg, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Utskifting eller fornyelse kan vurderes i forbindelse med oppgraderinger eller ved endret bruk, og bør da utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten og hybeldel har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, samt med avtrekksvifter i badene.
Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i badene, lamper fungerer.

* 2 flislagte badegulv med varmekabler, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

Det er 2 målere og sikringsskapene er lokalisert i felles trappegang.
Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2006 ble det montert ny innmat i begge sikringsskapene.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for el-arbeid som ble utført i forbindelse med modernisering av badene eller for montering av ny innmat i sikringsskapene i 2006, det antas at dette ble gjort i regi av borettslaget.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

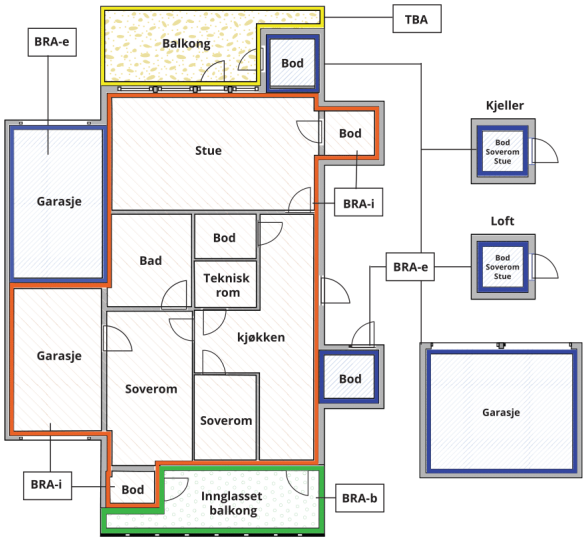
Hva er måleverdig areal?

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 andelsleilighet hvor det tilhører 2-roms hybeldel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft - fellesareal		4		4	
4. etasje - hoveddel	100			100	3
4. etasje - hybeldel	44			44	
Kjeller		12		12	
SUM	**144**	**16**			**3**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		2 boder	
4. etasje - hoveddel	Entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, hjemmekontor, spisestue, stue		
4. etasje - hybeldel	Entre/gang, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

5-roms andelsleilighet m/2-roms utleiedel
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten/hoveddelen er innredet med:
Entre/gang, bad, 2 soverom, hjemmekontor, kjøkken, spisestue og stue.
Romhøyde 3,00 m i spisestuen.

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m².

Hybeldelen er innredet med:
Entre/gang, bad, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,83 m i stuen.

Det medfølger:
- 2 loftsboder, hvorav den ene er merket "B3-H" og på ca 4 m². Den andre har på grunn av skråtak ikke målbart areal.
- 2 kjellerboder merket "B4-H" og "B4-V", begge på ca 6 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Tegningene stemmer i all hovedsak, men i hoveddel er stue og hjemmekontor kalt soverom og allrom samt at vegg mellom dagens stue og hjemmekontor er montert slik at det har blitt litt større stue, ikke søknadspliktig endringer.
* Det er på byggemeldte og godkjente tegninger inntegnet intern forbindelse mellom hoveddelen og hybelen. Dette er i tråd med definisjonen av hybel, som forutsetter intern atkomst. Denne døren er enkelt blendet fra hoveddel-siden, slik at det i dag kun er egen inngang til hybeldelen. Til tross for for at intern dør i dag er blendet, er den minste delen omtalt som hybel i tilstandsrapporten. Intern dør bør åpnes for å lukke avviket.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Philip Goffeng Bøckmann, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	529		0	413.3 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Toftes gate 24 B

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/Borettslaget Toftesgate 24	983816215	401	Solibo AS	Anne Goffeng Bøckmann og Philip Goffeng Bøckmann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
401	100

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		1 700
Omløpsmidler:		283 516	Samlet innskuddskapital:		2 985 422
Kortsiktig gjeld (-)	-	93 090	Langsiktig gjeld (+):	+	1 425 598
Disponible midler:		190 426	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 411 020

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuliheter i parker/friområder.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Gårdsrommet er opparbeidet og beplantet samt grillhus, sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 7.041 pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 6.592,- og fibernett med kr 449,- samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Borettslaget Toftesgate 24 består av andelsleiligheter fordelt på 2 oppganger i bygård, som ble ferdigstillet i 1892 og bygningen er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 983 816 215 og Solibo er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget har egen hjemmeside: home.solibo.no/hp/toftesgate24

* Det er utstedt ferdigattest for sammenføyning av bruksenhetene/leilighetene, datert 30.3.2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	SP586869.13.1			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for sammenføyning av bruksenheter, datert 30.3.2023	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QA1099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon