Norsk takst

Tilstandsrapport

Rosenborggata 9 B, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 315
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26086 **Eiendomsverdi ref nr:** SZ2802

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

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.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

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

Gjennomgående leilighet med inntrukket balkong. Leiligheten holder en normal standard fra oppføringsåret. Vinduer med rammer og isolerglass i stue, kjøkken, spisestue og soverom (med unntak av rundt vindu) er skiftet i regi av boligselskapet. På generelt grunnlag må det påregnes behov for oppgraderinger og overflatebehandlinger, samt renovering av våtrom. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betongkonstruksjoner og etasjeskillere i mur-/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er pussede og malte, belagt med fuget tegsten og inntrukkede balkonger er belagt med malte veggpaneler.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg mot våtrom er utført bak dusjhjørnet fra garderobeskapet. Ingen avvik er registrert i det kontrollerte området. Øvrige vegger vender mot yttervegger og kjøkken med plassbygget innredning med bakplater.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg kjent med boligselskapets årsberetning, regnskap, husordensregler, vedtekter og eiers egenerklæring. Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

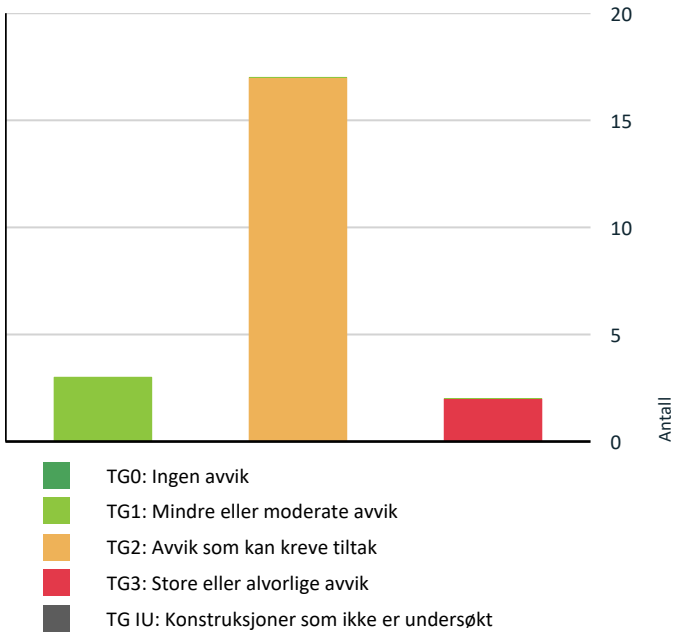
Iht. NS3600 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

Muligheter for etablering av tilleggssoverom i dagens stue.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

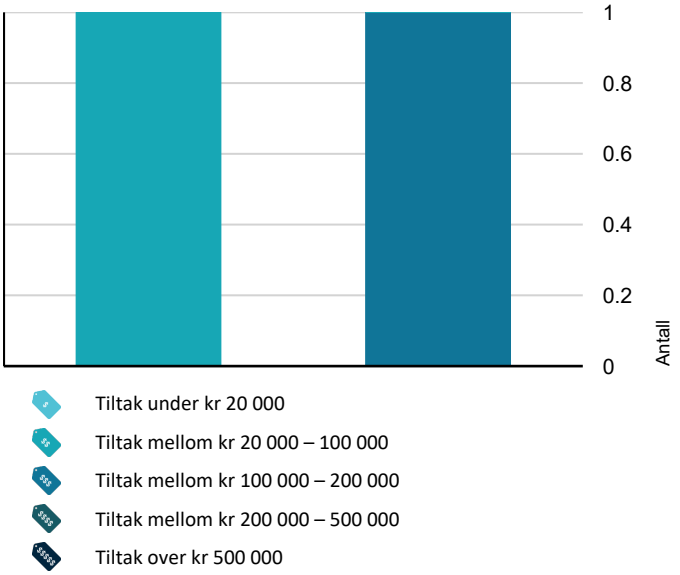
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må

Sammendrag av boligens tilstand

det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater vegger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Garderober, hyller og reoler** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Overflater himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Overflater vegger** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken med spiseplass > Innredninger** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken med spiseplass > Avtrekk** Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Bygningen har grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner er i betong og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er delvis pusset, delvis forblendet med teglstein og delvis kledd med malt trepanel. Etasjeskiller er i betongelementer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Lakkerte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1990 på soverom og spisestue mot balkongen.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder da normal brukstid for isolerglassene er nådd.
Ingen større feil eller mangler er registrert på befaringstidspunktet.
Enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold.
Det har i 2022 vært gjennomgående kontroll av samtlige vinduer/isolerglass i boligselskapet. Vinduene på kjøkken og stue er skiftet. Øvrige vinduer har pt. ikke behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av vinduer, spesielt siden isolerglassene har nådd forventet levetid. Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utskifting kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre bør det følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader eller punkteringer som ikke ble registrert ved befaring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Lakkerte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2022 på kjøkken og stue.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB38 hovedinngangsdør fra byggeåret med glatte og malte overflater, tittehull og sikkerhetslås fra felles trappeoppgang.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av dørens normale levetid er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at døren kan ha behov for utskifting eller vedlikehold i løpet av de nærmeste årene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og eventuelt dårligere brann- og lydisolasjon over tid.





TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med dørrammer og dørkarmer i lakkert/malt tre med 2-lags isolerglass fra 1990.

Normal brukstid/levetid for dørrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder da normal brukstid for isolerglassene er nådd.
Ingen større feil eller mangler er registrert på befaringstidspunktet.
Det har i 2022 vært gjennomgående kontroll av samtlige balkongdører, vinduer/isolerglass i boligselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes kontroll eller eventuelll utskifting av balkongdøren/isolerglassene, da mer enn halvparten av normal brukstid er nådd.
Tetningslister rundt dørrammer bør skiftes.
Konsekvensen av manglende kontroll og tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for punktering av isolerglassene over tid.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Inntrukket og overbygget balkong på ca. 6m2. Balkongdekket er belagt med tretremmer. Rekkverk i betong og stål. Overflatene er malte. Veggbelysning.
Malte trepaneler.
Elektrisk markise.
-
Boligselskapets beboere disponerer stor takterrasse på samme etasjeplan som herværende bolig. Direkte adkomst fra felles korridor.
Felles terrasse er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høyden på rekkverk er oppmålt til ca. 0,91 meter. Krav til rekkverk etter dagens forskriftskrav er 1,2 meter ved fallhøyde over 10,0 meter.
Eventuelt sluk i gulv er ikke kontrollert da tretremmer ikke lar seg flytte på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør vurderes av sikkerhetsmessige grunner.
Dersom det er sluk i gulvet, bør det kontrolleres for å avdekke eventuell risiko for vannskader eller mangelfull drenering. Manglende kontroll av sluk medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.









INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tre-stavs parkettgulv i alle rom.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Svikt og knirk i gulv:
Parkettgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje og skjolder på parkettgulvet.
Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene.
Stedvis manglende parkettgulv på soverom etter tidligere garderobeskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling eller utskifting av parkettgulvet for å utbedre bruksslitasje, skjolder og ujevnheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker rundt enkelte vinduer.
Det er registrert støvstriper langs skjøter mellom vegg og himling, samt luke på soverom.
Det er registrert kondensstriper i skjøter mellom vegg og himling på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støvstriper oppstår ofte som følge av luftlekkasjer. Støv- og kondensstriper bør fjernes, og årsaken til kondens bør undersøkes og utbedres/tettes for å unngå videre misfarging og potensiell fuktskade på overflater.
Sprekker rundt vindusrammer bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av veggoverflater og redusere risiko for eventuelle luftlekkasjer og varmetap.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte skråtakshimlinger belagt med gips.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,35 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert støvstriper langs skjøter mellom vegg og himling, samt luke på soverom.
Det er registrert kondensstriper i skjøter mellom vegg og himling på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støv- og kondensstriper bør fjernes, og årsaken til kondens bør undersøkes og utbedres for å unngå videre fuktskader eller misfarging av overflater.

Det anbefales å utføre en utvidet kontroll, for eksempel ved hulltaking i himling, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Forholdene bør meldes til boligselskapet for ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert innemiljø.

Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner, forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillere er ikke kontrollert da disse er skjulte under parkettgulv og enkelte nedforede himlinger.

Det er registrert mindre nivå-/høydeforskjeller på 10-15mm. i de kontrollerte rom. I hovedsak mellom kjøkken, spisestue og stue.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slag- og skyvedører med malte glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.
Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørblader, dørkarmer og lister kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utforinger ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.





TG 2 Garderober, hyller og reoler

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med klesheng, hyller og speilsfronter i entreé/gang.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, med unntak av mindre justering/smøring av skyvedørsfronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår 1990/1991, og derfor fra byggeforskrift før 1997.

Normal levetid/brukstid for et våtrom er normalt 20-25 år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av arbeidene utført ved oppbygging. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Alderen indikerer også at mer enn halvparten av normal brukstid for sluk og membranløsninger er passert.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet

soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder, da normal brukstid for våtrommet for lengst er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes behov for vedlikehold eller oppgradering av himlingsflater, da normal brukstid er overskredet. Konsekvensen av alder er økt risiko for slitasje, skader og redusert funksjon over tid.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder, da normal brukstid for våtrommet for lengst er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere eller renovere våtrommet, da normal brukstid er passert og rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og funksjonssvikt i overflatene.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i dusjhjørne med gulvmontert stålramme.

Det er tilstrekkelig fall for lekkasjevann mot sluk.
Høydeforskjell mellom topp slukrist ved badekar og oppkant ved/under terskel er tilfredsstillende.

Høydeforskjell mellom overkant slukrist (hovedsluk) ved badekar og punkt ved terskel er kontrollert med kysslaser.

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

Det er et mindre avvik i forhold til fallforholdet 1:100 på gulvet.

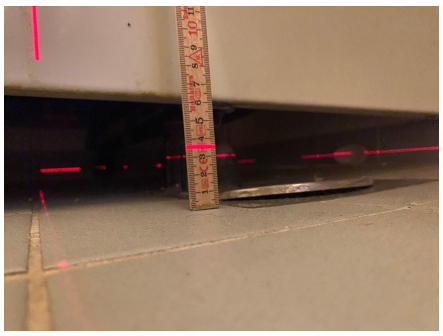
Konsekvens/tiltak

• 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.

Det bør vurderes om fallforholdet bør utbedres for å oppfylle forskriftskravene. Konsekvensen av avviket er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannansamling og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.







4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder, da normal brukstid for våtrommet for lengst er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere eller renovere våtrommet, da normal brukstid er passert og rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og funksjonssvikt i overflatene.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlige sluk ved badekar og i dusjhjørnet.
Vannlås av stål.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke mulig å kontrolleret da dette ligger under støp og flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder, da normal brukstid for våtrommet for lengst er passert.
Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere.
På befaringstidspunktet var det begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, klemringsfunksjoner og membraner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk på eldre våtrom kan ofte være utsatt for lekkasjer, spesielt i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av slike sluk, samt vurdering av tilstand og funksjon av klemring og membran.
På grunn av våtrommets alder og begrenset inspeksjonsmulighet, kan det være økt risiko for skjulte skader og lekkasjer.
Våtrommet må renoveres, da normal brukstid for lengst er nådd, og rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og funksjonssvikt i overflatene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Omsluttende vegger er sannsynligvis oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, utvendig belagt med gipsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembran.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende vegger og membraner er ikke mulig å kontrolleret da dette ligger under flisene.

Vegger, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder, da normal brukstid for våtrommet for lengst er passert.
Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger på eldre våtrom kan ofte være utsatt for lekkasjer, spesielt i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
På grunn av våtrommets alder og begrenset inspeksjonsmulighet, kan det være økt risiko for skjulte skader og lekkasjer.
Våtrommet må renoveres, da normal brukstid for lengst er nådd, og rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og funksjonssvikt i overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap og veggskap med profilerte fronter. Laminsert benkeplate med nedfelt servnt med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og skyvedører. Badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert drensåpning eller drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved montering av innebygget sisterne var det ikke krav til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det er derfor ikke krav om å etablere dette i samsvar med dagens forskrift.

Etablering av lekkasjesikring/avrenning bør likevel etableres til tross for at dette kan være komplisert uten å foreta inngrepen i vegger/konstruksjonene. Lekkasjeåpning under det vegghengte toalettet bør etableres for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvensen av manglende løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av elektrisk avtrekksvifte.

4. ETASJE > BAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke registrert verdier ut over hva som kan betraktes som normalt for våtrom som er i daglig bruk.
En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets brukstid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i vegg bak dusjsone fra garderobeskap er utført. Det er ved kontroll med Protimeter fuktindikator ikke påvist fukt/avvik i det kontrollerte området.
Hulltaking i vegg bak badekar er ikke utført da omsluttende vegger består av bygningsmessige konstruksjoner/yttervegger og plassbygget kjøkkeninnredning med bakplater. For ytterligere undersøkelser må bakplater på kjøkkeninnredningen demonteres.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det er ved kontroll ikke påvist/registrert fukt i det kontrollerte området, og man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Innredninger

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Veggoverflater er malte. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag med avrenningsplate i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spiseplass.

Hvitevarer er ikke vurdert.
Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har behov for enkelte justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt var ikke påkrevet ved montering av kjøkkenet.
Komfyrvakt bør likevel monteres for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet under matlaging.

4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug via byggets ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe begrenset trekk i ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trekket i ventilatoren bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset trekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer i boligen.

Rensing av ventilasjonssystem/ventilasjonsrør er boligselskapets anliggende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer i vegger på våtrom og åpne rørføringer i benkeskap på kjøkken.
Rørføringer i original utførelse fra byggeåret.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er fremvist. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.
-
Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørføringer i rørkasser er ikke kontrollert.
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Fordelingsstammer eller stengeventiler er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på rørføringer i rørkasser, og fordelingsstammer samt stengeventiler bør lokaliseres og kontrolleres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer eller fremtidige skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Felles rørføringer i original utførelse fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Plastrør i servantskap og benkeskap på kjøkken.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er fremvist. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens krav.
-
Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Dette er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Personheis i bygget.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet.
Veggmonterte panelovner i flere rom.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i entré/gang. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Stikkprøvekontroll/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,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Eier har selv aldri bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende opplysninger om det elektriske anlegget, som manglende samsvarserklæring og dokumentasjon utført på det elektriske anlegget anses dette som brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon.
Manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løsnet spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.



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

Beskrivelse

Det er ikke nødvendig med radonmålinger da boligen ligger minimum to etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant for herværende bolig. Røykvarsler og brannslukningsutstyr er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

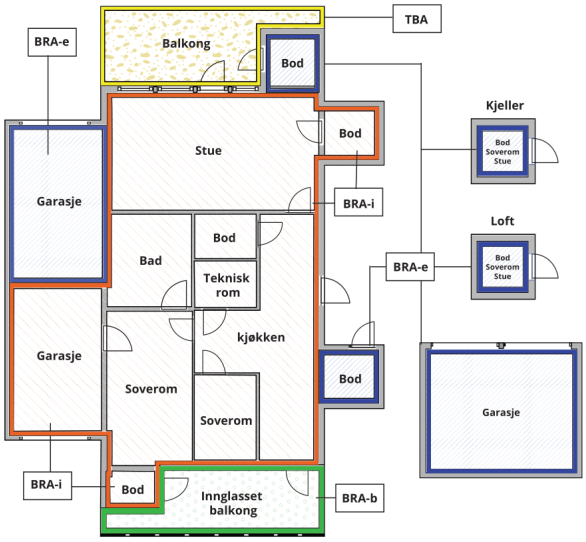
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
4. etasje	76			76	6
SUM	**76**	**5**			**6**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue, spisestue, soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.
Eksterne boder er som hovedregel oppmålt med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen er målt til ca. 75,65m2. Arealet er oppmålt innenfor de omsluttende vegger. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har inntrukket og overbygget balkong på ca. 5,77m2., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 5,48m2. Bodarealet inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Iht. NS3600 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige.

Muligheter for etablering av tilleggssoverom i dagens stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Jan Nicolai Aamot Eier fremviste boligen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	315	0	0	2017.3 m²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse
Rosenborggata 9 B

Hjemmelshaver
Rosenborg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/Rosenborg Borettslag	13	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Inger Sofie Kjos (dødsbo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
13	985 000	160 000	*21.05.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med inntrukket balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Fagerborg. Omkringliggende bebyggelse består av eldre og nyere boligblokker og kvartalsbebyggelse. Umiddelbar nærhet til Bogstadveien med alle dets forretninger, butikker, kaffer/spisesteder og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i Bogstadveien. Flere flotte tur- og rekreasjonsområder som Stensparken og ellers flere mindre grøntområder i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Inngjerdet tomt. Flott opparbeidet og beplantet felles uteområde med asfalterte gangarealer, plener og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene opplyses å utgjøre kr. 5.518,- pr. måned. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. parkering/garasje, varmtvann, betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), felles strøm, vaktmester, trappevask, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Boligen er klausulert for personer over 55 år som ikke har hjemmeboende barn. Se boligselskapets vedtekter. Boligselskapet praktiserer intern forkjøprsrett.

Parkering

Det medfølger egen p-plass med muligheter for montering av lader for elbil i felles garasjekjeller.

Parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering.
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.05.2026	Eiers egenerklæring er fremvist. Dagens eier har aldri bebodd leiligheten (dødsbo) og har derfor ingen videre kunnskap om boligen	Gjennomgått	2	Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger etter 3D laser skanning/oppmåling er gjennomgått	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	Rapportutkast godkjent med mindre korrigeringer pr. epost 11.06.2026

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 ren 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/

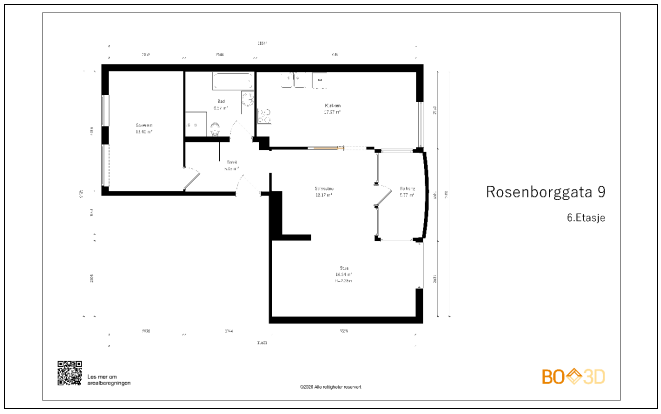
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SZ2802

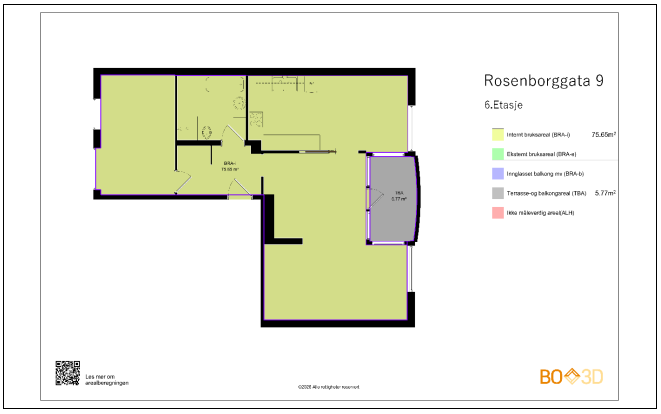
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0061
Addresse	Rosenborggata 9 B		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	INGER SOFIE KJOS		
Selgers navn	SYNNØVE KJOS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Inger Kjos

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.05.2026

Signert av *SYNNØVE KJOS*

Initialer selger:
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):