

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sigurds gate 1 A, 0650 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 386, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 13722-3372

Eiendomsverdi ref nr: GW8368

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør med dørpumpe. Noen bruksmerker. Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 4 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Malt tegl i del av garderoben. Malt panel i stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter og stukkaturbord i soverom og stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv).

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret messing. Feieluke/sotluke er lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 1 side. Motsatt side (i entréen) er kledd med gips. Resten er bygget inn i konstruksjonen.

Det er opplyst i et gammelt prospekt at det er utført piperehabilitering i perioden 2012- 2013. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv og i borettslagets årsberetning, men det er ingen utfyllende opplysninger om rehabiliteringen. Det er ganske vanlig at ved rehabilitering så settes det inn nye røykrør i pipen.

Profilerte innerdører med terskler. Døren mellom stuen og soverommet er tofløyet. Døren til kjøkkenet har glassfelt. Eldre dører med rustikk utseende.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på

overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

I følge nettannonse fra forrige salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske. Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter på benkeskap og glatte fronter på overskap. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Det er fremlagt faktura fra HTH på innkjøp av innredning.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Stoppekran i benkeskapet. Det er montert magnetventil på kaldtvannsrøret. (Se også vurdering om kjøkken). Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servantskapet. Bod i trappeløpet: Rørøpplagg til bereder og stoppekran til leiligheten.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i leiligheten bak luke på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Ingen andre ventiler i leiligheten.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i boden i trappen.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2022.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABE).

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i

Beskrivelse av eiendommen

h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

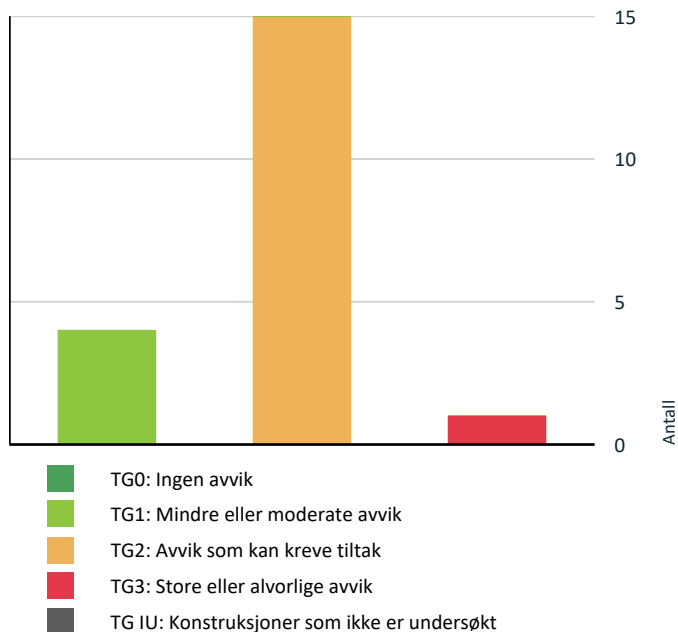
Boligbygg med flere boenheter

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

På tegninger fra 1983 (fra rehabilitering) er det ikke garderobe i leiligheten. Garderobe er etablert av en tidligere eier. Dette er ikke søknadspliktig.

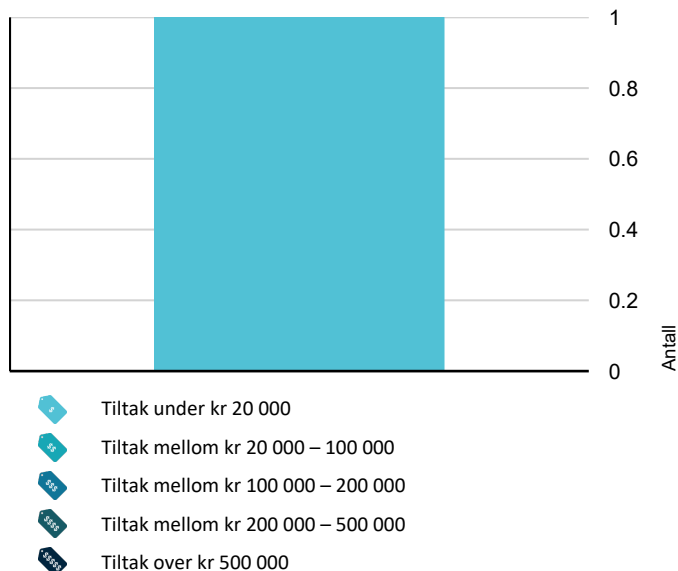
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1895

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk.

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør med dørpumpe. Noen bruksmerker. Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon består av oppsamlingstrau i stål. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom utkast i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater i hovedsak. Malt tegl i del av garderoben. Malt panel i stuen. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter og stukkaturbord i soverom og stue. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er slipt og overflatebehandlet i hele leiligheten i 2022. Veggflater er malt i entréen, stue og kjøkken i 2022. Det er fremlagt faktura fra Johansen og Sønn AS på utførte arbeider (på gulv). (Ref. tidligere eier).

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gulv stue: Tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

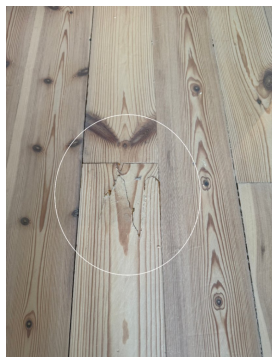
Sprukket gulvbord. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det går an å forsøke å lime gulvbordet og slippe det i etterkant. Hvis dette ikke fungerer må bordet byttes. Ta eventuelt kontakt med snekker for vurdering.

Tilstandsrapport



Skade i gulvbord i stuen.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 19 mm. gjennom hele soverommet og ca. 18 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret messing. Feieluke/sotluke er lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på en side. Motsatt side (i entréen) er kledd med gips. Resten er bygget inn i konstruksjonen.

Det er opplyst i et gammelt prospekt at det er utført piperehabilitering i perioden 2012- 2013. Det er gjort søk i kommunens byggesaksarkiv og i borettslagets årsberetning, men det er ingen utfyllende opplysninger om rehabiliteringen. Det er ganske vanlig at ved rehabilitering så settes det inn nye røykrør i pipen, men dette er ikke verifisert.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I følge gjeldende regler skal minst to sider av elementpiper (Leca) og fire sider av teglpiper være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpipe med nye røykrør skal vurderes som elementpipe. Denne pipen er delvis bygget inn i vegg mot nabo, dette er ok, men pipen i gangen er dekket med gipsplate.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Døren mellom stuen og soverommet er tofløyet. Døren til kjøkkenet har glassfelt. Eldre dører med rustikk utseende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre dører. Flere dører er skjeve og lar seg ikke lukke/låse på en ordentlig måte. Enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde i stuen, soverommet og kjøkkenet. Eier har satt inn nye ovner i 2025 på kjøkkenet, samt én nyovn i stuen. Varme i badromsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

I følge nettannonse fra tidligere salg er det lagt mikrosement på badet i 2018. Arbeidet ble utført av Østlandet Keramiske.

Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

Ukjent alder på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling med downlights.

Mikrosementen er lagt i 2018. (Ref. tidligere eier).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med mikrosement. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 17 mm. Høyde på terskel er ca. 3-4 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Mikrosementen er lagt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tett terskel på fotlisten i dusjen. Denne vil hindre eventuelt lekkasjevann fra installasjoner å renne mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tett fotlist i dusjen kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra wc og/eller servant renner ut av rommet og ikke ned i sluk.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Tett fotlist

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler en skrue i klemring. Proppen til stakeåpning mangler. Dette kan medføre lukt på badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekkliste fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende skruer i klemring vil gi dårligere fuksikkerhet med tanke på tilslutning av underliggende membran. Skruen bør erstattes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.



Eldre sluk. Misfarging på mikrosementen rundt slukristen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Gulvstående toalett.

Det er montert nye dusjdører av forrige eier i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den veggmonterte stangen til dusjgarnityret er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste stangen. Da kan det lønne seg å ta den helt ned først. Borehull må fylles med silikon før remontering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima i rommet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter på benkeskap og glatte fronter på overskap. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integriert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Kjøkkenet er byttet i 2021. Oppvaskmaskinen og kjøleskapet ble ikke byttet i 2021. Det er fremlagt faktura fra HTH på innkjøp av innredning. (Info fra forrige eier).

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoffergaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Det er montert magnetventil til lekkasjestopper, men styringsdelen er ikke koblet på strøm. Leckasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Stoppekran i benkeskapet. Det er montert magnetventil på kaldtvannsrøret. (Se også vurdering om kjøkken). Bad: Skjult anlegg. Kort strekk med rør synlig i forbindelse med servantskapet. Bod i trappeløpet: Røropplegg til bereder og stoppekran til leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av rørlegger, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i leiligheten bak luke på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Det er ingen andre ventiler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen friskluftsventiler i leiligheten utover åpning av vinduer. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i boden i trappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Tilkoblingspunktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Årstill: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/-varsler er sluk.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kort gjenværende levetid på berederen.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

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 forenklete 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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 8 kurser.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2022. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

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)?
Ja

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

Inntak og sikringsskap

3. 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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

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

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

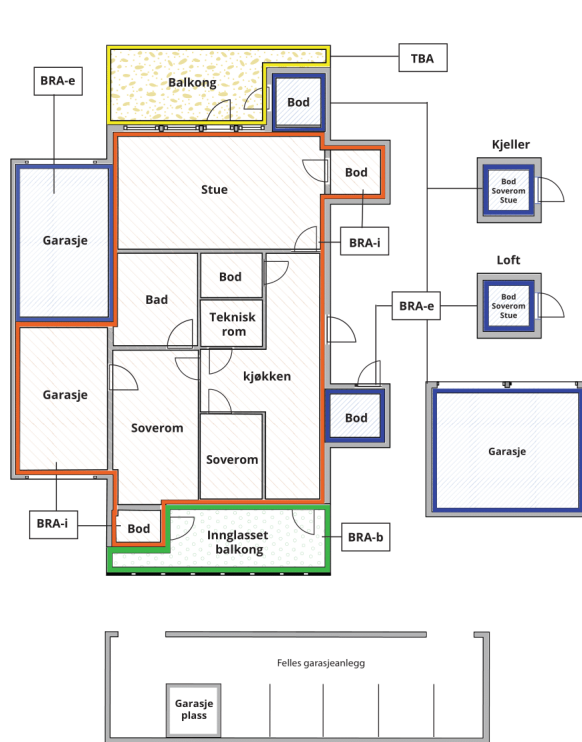
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	59			59	4
2. etasje		2		2	
Loft		3		3	
SUM	59	5			4
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom, garderobe		
2. etasje		Bod i trappeløp	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 296 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Bod i trappeløpet (BRA-e) på ca. 1,6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 3,6 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m².

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger fra 1983 (fra rehabilitering) er det ikke garderobe i leiligheten. Garderobe er etablert av en tidligere eier. Dette er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Slipt gulv i 2022. Nytt kjøkken i 2021. Byttet dusjdør i 2025. (Ref. tidligere eier).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Lin Therese Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	386	0	6	450 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Sigurds gate 1 A

Hjemmelshaver

Bjørnstad Lin Therese

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Boligselskap

Sameiet Sigurdsgate 1

Eierandel

625 / 10000

Organisasjonsnr

980233294

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo. God kollektivforbindelse i området med buss og T- bane. Til sentrum tar det omtrent 5 minutter med T- banen (fra Tøyen). Tøyen senter ligger i gangavstand med butikker og servicetilbud. I nærheten ligger Tøyenbadet, Tøyenparken, Kampen park, Botanisk hage, Ola Narr med mer.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76581842			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GW8368>

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