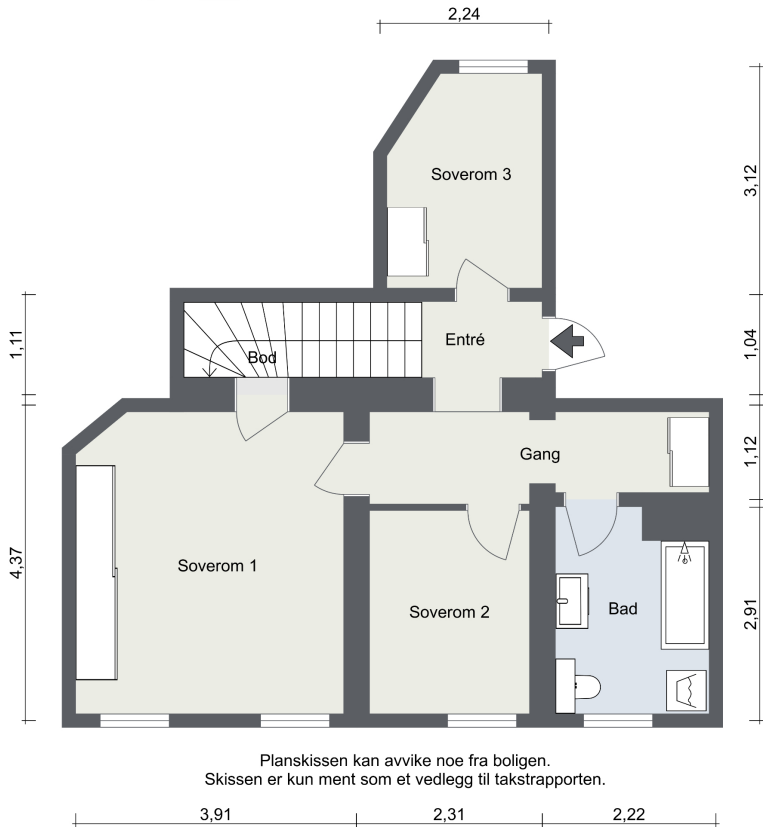
Tilstandsrapport

Schleppegrells gate 17 A, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 309, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



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

Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5013 **Referansenummer:** WH4534

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

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

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

Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

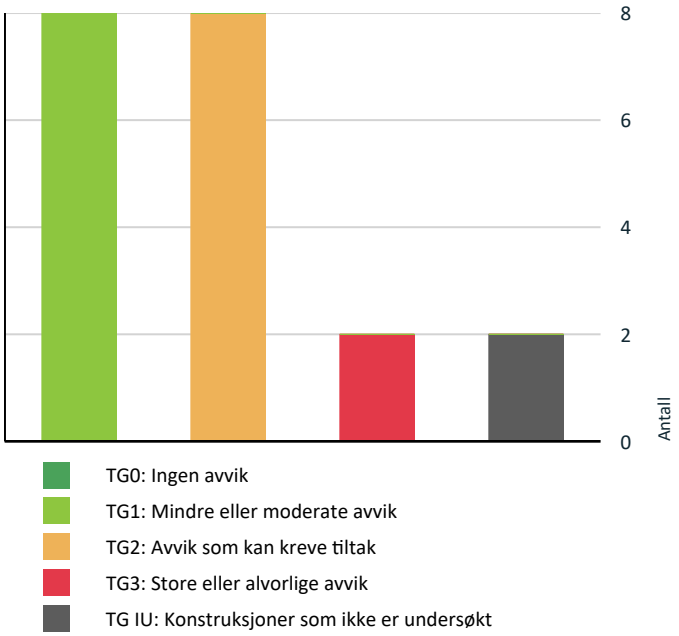
Selveierleilighet

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

Byggetegning, datert, 23.11.1989 (korrigert 11.11.1994) er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

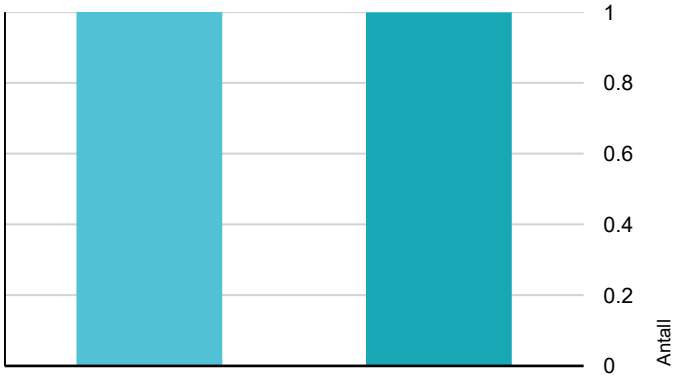
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 35mm avvik på 2m, totalt 73mm gjennom hele rommet.
I spisestuen ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 53mm gjennom hele rommet.

I gangen ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 54mm gjennom hele rommet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn med plater, noe som hindrer full inspeksjon av skorsteinens ytterflater. I henhold til forskriften skal alle sider av en teglskorstein være tilgjengelige for visuell kontroll, uten kledning eller overflatebehandling som skjuler murverket.
Hensikten med kravet er å kunne avdekke eventuelle sprekker eller skader i skorsteinens overflate. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Heltregulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.

- Det er påvist slitasje på gulvene på soverom 2 og 3, i tillegg er det registrert fuktsvelling i enkelte laminatskjøter på soverom 3. Fuktsvellingen oppstår som regel på grunn av vanninntrenging fra fuktige sko, søl eller rengjøring, og fører til oppsprekking og heving i skjøtene.

- Det er påvist knirk i gulvet flere steder, noe som kan skyldes ujevnheter og/eller at gulvet er spikret, noe som var vanlig tidligere.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling i skjøten på benkeplaten. Fuktsvelling oppstår som følge av tilført vann, for eksempel fra lekkasje, vannsøl, rengjøring e.l

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). De fleste veggene har platekledning bak flisene og på disse veggene er bom vanskelig å fastslå, deler av veggen bak badekaret er imidlertid av mur og det ble påvist at enkelte fliser her har mistet vedhengene til underlaget.

- Det er påvist sprekker i fliser.
På samme vegg er det registrert riss/sprekk i flere fliser i en vertikal stripe, antagelig er det en skjøt mellom murvegg og påforet trevegg. Det er også påvist to fliser over vaskemaskinen med riss/sprekk, og én nederst ved badekaret.

- Det er påvist riss eller sprekker i nederste flisfuge på ytterveggen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning. I dette tilfellet er sprekken lokalisert i et område som ofte sammenfaller med overgangen mellom banemembran på gulvet, som er ført opp på veggen, og påstrykningsmembran på vegg. Sprekken skyldes antagelig at fliser montert på banemembranen i nedre del har løsnet, eller at selve banemembranen har sluppet i overgangssonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er skjev og målt til ca. 5-10mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Utbedring av én vegg i trapperommet etter lekkasje fra annen leilighet (ny gips, sparkle og male) - Utført gjennom forsikringsselskapet
2025	Modernisering	Maling av stueveggene og byttet ut to lister - Egeninnsats Montering av garderobesystem på soverommet - Egeninnsats
2021	Modernisering	Montering av lysekrone på soverommet - Egeninnsats Ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri - Utført av 24Rørservice
2019	Modernisering	Oppussing av baderom i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)
2015	Modernisering	Oppussing av kjøkken i regi av tidligere eier (iht tidligere tilstandsrapport)

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

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

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

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

To malte entrédører av treverk med sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Swedoor, ukjent år

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og aldersrelatert bruksslitasje. Mindre skader som hakk og merker er vanlig og må forventes på eldre dører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det 1-stavs eikeparkett på kjøkkenet og spisestuen, originalt heltregulv i stuen og soverom 1, gulvbelegg i boden, eldre laminatgulv på soverom 2 og 3 samt nyere laminatgulv i entré og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Heltregulvene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Det registreres mindre overflateskader, et mer rustikt preg samt sprekker mellom gulvbordene. Avvikene skyldes primært alder og naturlig bevegelse i treverket over tid.

- Det er påvist slitasje på gulvene på soverom 2 og 3, i tillegg er det registrert fuktsvelling i enkelte laminatskjøter på soverom 3. Fuktsvellingen oppstår som regel på grunn av vanninntrenging fra fuktige sko, søl eller rengjøring, og fører til oppsprekking og heving i skjøtene.

- Det er påvist knirk i gulvet flere steder, noe som kan skyldes ujevnheter og/eller at gulvet er spikret, noe som var vanlig tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

Knirk i gulvet kan ofte utbedres ved å feste bordene bedre, for eksempel ved å skru dem til bjelkelaget. Er undergulvet tildekket av parkett, belegg eller lignende, må dette fjernes for å få tilgang, noe som gjør tiltaket mer omfattende. Uten utbedring kan knirk vedvare og forsterkes over tid.

TG 1 Overflater

På veggene er det én vegg med eksponert mur i gangen, tapet på soverom 1 mens øvrige flater har malt strie og malte slette flater.

Innvendige tak med malte slette flater. Det er innfelt lys på kjøkken, entré og gang. I spisestuen og soverom 1 er takene dekorert med stukkatur og takrosett. I stuen er takene dekorert med pyntelister og takrosett.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen ble det målt 35mm avvik på 2m, totalt 73mm gjennom hele rommet.
I spisestuen ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 53mm gjennom hele rommet.

I gangen ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.
På soverom 1 ble det målt 16mm avvik på 2m, totalt 54mm gjennom hele rommet.

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

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

Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med peis i stuen.

Pipen bla rehabilitert i 2017 iht tidligere salgsoppgave

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

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn med plater, noe som hindrer full inspeksjon av skorsteinens ytterflater. I henhold til forskriften skal alle sider av en teglskorstein være tilgjengelige for visuell kontroll, uten kledning eller overflatebehandling som skjuler murverket. Hensikten med kravet er å kunne avdekke eventuelle sprekker eller skader i skorsteinens overflate. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3 på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

For å sikre at pipen er i forskriftsmessig stand, bør eventuelle kledninger eller tapeter som skjuler pipens ytterflate fjernes, slik at alle sider av skorsteinen blir tilgjengelige for inspeksjon. Alternativt kan skorsteinen rehabiliteres med godkjent metode, som nedsenkning av et nytt innvendig stålrør. Uten disse tiltakene kan eventuelle skader eller sprekker på skorsteinen gå uoppdaget, noe som kan medføre risiko for at gnister eller branngasser slipper ut, og dermed øke risikoen for brann i bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en hvitmalt innvendig tretrapp med trinn og håndløper i eik.

Noe knirk må forventes på tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalte heltredører med profilerte dørblad.

Dørene er av eldre dato, men de fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Mindre skjevheter, noe nedsatt funksjonalitet og enkelte merker/ujevnheter er å anse som normalt, og må forventes på eldre dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017.
Dokumentasjon: Faktura og enkelte kvitteringer.
Utførende foretak: TW Byggservice AS og A til Å service (membran gulv)

Det foreligger faktura fra utførende foretak samt kvitteringer på enkelte produkter. Det finnes imidlertid ingen beskrivelse av utført arbeid, sjekklister, kontrollerklæringer eller bildedokumentasjon. Med unntak av faktura for legging av Protan sveisemembran på gulv foreligger det ikke dokumentasjon på utført membranarbeid.

Til info:
Det er fremlagt kvitteringer datert 2019, mens samsvarserklæringen for EL-arbeidene, som også omfatter badet, er datert 2017. Det er ikke kjent om samsvarserklæringen er feil datert, eller om arbeidene er utført i flere omganger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
De fleste veggene har platekledning bak flisene og på disse veggene er bom vanskelig å fastslå, deler av veggen bak badekaret er imidlertid av mur og det ble påvist at enkelte fliser her har mistet vedhengene til underlaget.

- Det er påvist sprekker i fliser.
På samme vegg er det registrert riss/sprekk i flere fliser i en vertikal stripe, antagelig er det en skjøt mellom murvegg og påforet trevegg. Det er også påvist to fliser over vaskemaskinen med riss/sprekk, og én nederst ved badekaret.

- Det er påvist riss eller sprekker i nederste flisfuge på ytterveggen. Slike sprekker kan skyldes bygningsbevegelser, monteringsfeil eller fuktpåvirkning. I dette tilfellet er sprekken lokalisert i et område som ofte sammenfaller med overgangen mellom banemembran på gulvet, som er ført opp på veggen, og påstrykningsmembran på vegg. Sprekken skyldes antagelig at fliser montert på banemembranen i nedre del har løsnet, eller at selve banemembranen har sluppet i overgangssonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i fliser og flisfuger utgjør normalt et estetisk avvik. I enkelte tilfeller kan det også forekomme utettheter i underliggende membransjikt, men dette kan ikke stadfestes uten destruktive undersøkelser. Så lenge membransjiktet er intakt, fungerer våtrommet etter forutsetningene. Dersom det foreligger riss eller sprekker i membranen, kan dette over tid medføre redusert fuktsikkerhet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. For å begrense vannbelastningen på vegger og overgangssoner kan bruk av dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak.

Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 1,4 meter.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har et plastsluk med klemring under badekaret, og det er synlig banemembran under klemringen.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med integrert belysning, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket over badekaret og tilluft via en luftespalte under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er skjev og målt til ca. 5-10mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

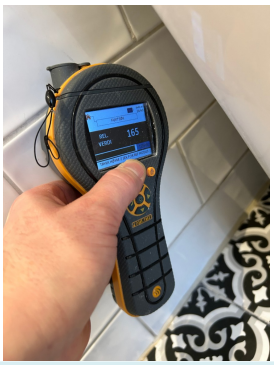
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftespalten bør utvides til minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. En for liten luftespalte begrenser luftstrømmen til og fra baderommet og kan redusere fukttransporten ut av rommet. Uten tiltak kan dette over tid føre til økt risiko for mugg- og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet har vegger av murverk. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte og finerte fronter, laminat benkeplate med glassplater på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Det foreligger ingen informasjon om det er gjort endringer på vanninstallasjonen etter 2010. Krav til lekkasjesikring trådte i kraft med TEK10, og gjelder for nybygg eller ved ombygging der det etableres ny vanninstallasjon. Det kan derfor ikke fastslås om kravet kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det, av sikkerhetsmessige årsaker, å installere lekkasjesikring for å redusere risiko for vannskader.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling i skjøten på benkeplaten. Fuktsvelling oppstår som følge av tilført vann, for eksempel fra lekkasje, vannsøl, rengjøring e.l

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsvelling er en permanent skade som ikke kan repareres. Utbedring krever utskifting av de berørte delene. Skaden er i hovedsak estetisk og påvirker ikke nødvendigvis kjøkkenets funksjonalitet. Eventuell utbedring bør derfor vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På kjøkkenet er det åpen og skjult rørføring med kobberrør, mens badet har skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system.

Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til hvert tappested i rommet. Ved en eventuell lekkasje skal vannet ledes til fordelerskapet, som har overløp for å føre lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Stoppekraner for kjøkkenet er plassert under oppvaskkummen.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

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.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på kjøkkenet, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   :
   Utførelse av nytt elektrisk anlegg på bad 1 etg , inngang 1 etg , stue 2 etg , kjøkken 2 etg og sikringsskap 2 etg
   Bad – legge opp ny kurser , nytt elektrisk opplegg til tak belysning , lys over speil , legge varmekabel , montering elektrisk utstyr .
   Kjøkken – legge opp ny kurser , nytt elektrisk opplegg til takk belysning , stikkontakter , montering elektrisk utstyr ,
   Sikringsskap – montering ny sikringsskap med overspenningsvern , lasbryter og jordfeilautomater .

   Sluttkontroll .

   Samsvarserklæring fra Innovation Miechowska, datert 10.01.2017 er fremlagt

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?
    Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

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

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.

- Det er nylig utført radonmålinger, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon for å avklare at radonnivåene ligger innenfor trygge verdier. Langvarig og konstant eksponering for forhøyede radonnivåer kan over tid medføre helseplager.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

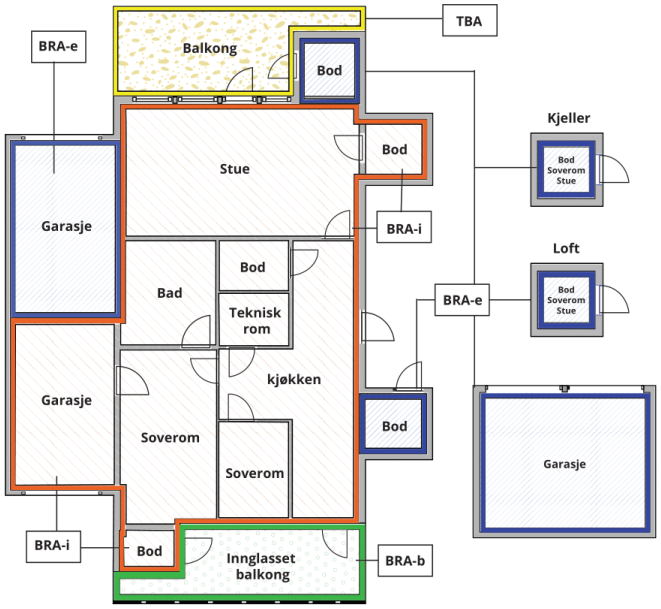
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	44			44	
1. Etasje	55			55	
Kjeller		8		8	
SUM	**99**	**8**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
1. Etasje	Tre soverom, bad, gang, entré, bod		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,7m² (inkl pipe), og én kjellerbod på 3,3m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 1,75m²). Begge bodene er merket med K1.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning, datert, 23.11.1989 (korrigert 11.11.1994) er innhentet fra kommunen og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Gard Håkon Oterholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	309	0	2	353 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Schleppegrells gate 17 A

Hjemmelshaver

Oterholm Gard Håkon, Tennes Ingeborg

Kommentar

Opplysning om fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Schleppegrells gate 17	107 / 996	OBOS Eiendomsforvaltning AS	979669127

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 66 791 31.12.2024	Kr. 938 313 15.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Grünerløkka i Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det er fine turmuligheter sommer som vinter langs Akerselva eller i populære parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og Olaf Ryes plass. Det er kort vei til alt Grünerløkka har å by på, ellers er det også kort vei til Storo senter eller Oslo sentrum med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med både buss- og trikkeholdeplasser, ellers er det er gangavstand til Oslo sentrum med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Schleppegrells Gate 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979669127, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Schleppegrells Gate 17 A
Schleppegrells Gate 17 B
Gårds- og bruksnummer :
228 / 309

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 5,7m² (inkl pipe), og én kjellerbod på 3,3m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 1,75m²). Begge bodene er merket med K1.
- OBOS OpenNet er leverandør av fibernett til sameiet.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for gateparkering i området.

Vedlikehold i sameiet

2025
Rør i fellesområdene bakgård og kjeller er fornyet
Det er gjennomført flere større tiltak knyttet til fasade og tak i sameiet i 2024/2025

2020
Utskifting av vinduer og fasaderehabilitering.

2017
Oppgradering av ventilasjonssystemet. Befaring, rensing og bytting av vifter med tilhørende ventiler. Vifter i taket ble byttet og påkoblet ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende luftflyt.

2017
Piperenovering.

2017
El-arbeider. Omlegging av elektrisk anlegg på loft. Utskifting av lamper og armaturer i oppganger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55746826			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Innovation Miechowska er fremlagt	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.