

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Låveveien 52 C , 0682 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 144, bnr. 1364, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 15431-1669

Eiendomsverdi ref nr: DL2039

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink that reads "Torgeir Lien". The signature is written in a cursive style with a large initial 'T'.

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

# 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.

## 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
- 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, 3 soverom, 2 bad, kjøkken og stue. Stue med utgang til vestvendt balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer 3 kjellerboder samt skapbod i felles kjølerom.

## Leilighet - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988. Skyvedør med tilhørende vindu til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004. Baderomsvindu med 2-lags isolerglass fra 2013. Entrédør fra 1990 i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Originale glatte finérdører.

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue.

Laminatgulv i entré og de 2 minste soverommene. Vinylbelegg på kjøkken og hovedsoverom. Tapet på stuevegger. Malte veggoverflater i øvrige rom. Malte betonghimlinger.

Eier opplyser at vinylbelegg på hovedsoverom er originalt, vinylbelegg på kjøkken er fra 1985, laminatgulv er fra 2005 og parkettgulv samt tapet i stue er fra 2013.

Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Panelovner i entré, stue, kjøkken og alle soverom. Det er pipeløp i stue. Antatt mulighet for montering av ildsted. Originale plassbygde garderobeskap på alle soverom. I tillegg er det én 2-dørs og én 3-dørs skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1:

Hovedsakelig originalt badrom. Mosaikkfliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med effektregulator plassert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servant. Servant med servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speilhylle og belysning over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjbunn med dusjdør av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Bad 2.

Hovedsakelig originalt badrom. Fliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speilhylle og skap over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1988 med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er kobberør hovedsakelig fra byggeår. Interne avløpsrør av plast som er tilkoblet originale avløpsrør av støpejern. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler og

spalteventiler (i vinduer) på kjøkken og alle soverom. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 4 stk. 10A kurser.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

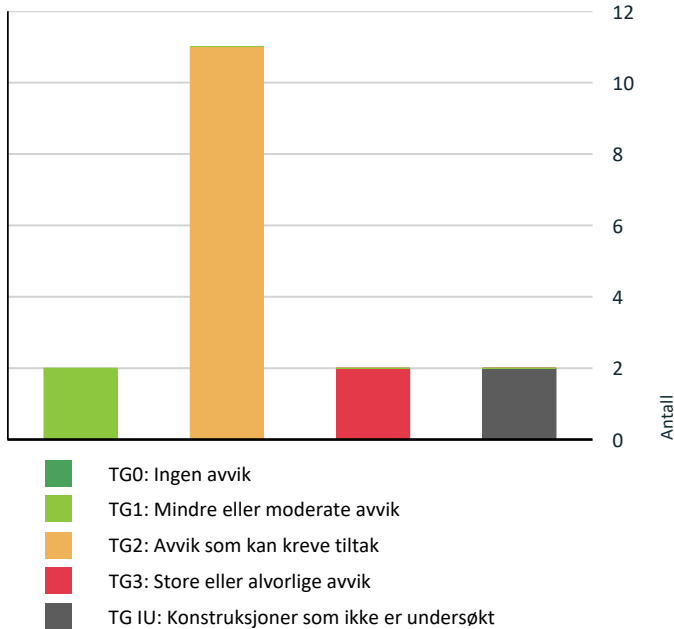
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

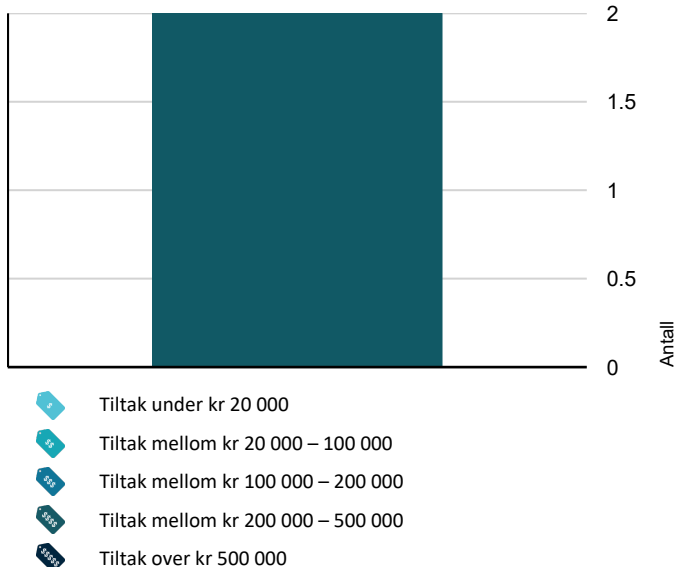
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten.

Eier/selger opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier/selger i etterkant ved gjennomlesing av rapporten. Spørsmål som vanligvis besvares av eier, er i denne rapporten besvart av selger Line Thams Blikstad, som har fullmakt fra eier.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad 2. > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad 2. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [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](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1969

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer på kjøkken og alle soverom med 2-lags isolerglass fra 1988. Det er utvendige markiser på de 2 minste soverommene.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med alders- og bruksslitasje samt klimapåvirkning. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer. Eldre slitte markiser med jordslag i markiseduk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

### TG 1 Balkongdør og baderomsvindu

#### Beskrivelse

Skyvedør med tilhørende vindu til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.

Baderomsvindu med 2-lags isolerglass fra 2013. Dette vinduet er plassert nær dusjsonen og bør beskyttes med en dusjgardin eller lignende.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt dør. Det ble registrert at tetningslisten ikke tetter tilfredsstillende i øvre venstre hjørne sett utenfra.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver vedlikehold. Blant annet for å ivareta krav til røyk tetthet og lyd iht. dørens brann- og lyd klassifisering.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong på 4,4 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong, som er flislagt. Sluk i dekke. Rekkverk i mur, stål/aluminium og glass. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Motorisert balkongmarkise. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt.

Eier opplyser at sidevegg i glass på balkong er fra 2012 og at markisen er fra 2019. For øvrig eldre/original konstruksjon.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å

# Tilstandsrapport

bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre/original balkong. Det ble blant annet registrert at det er rust i rekkverk og noe oppsprukket mur på rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold/oppgradering.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv i stue. Laminatgulv i entré og de 2 minste soverommene. Vinylbelegg på kjøkken og hovedsoverom. Tapet på stuevegger. Malte veggoverflater i øvrige rom. Malte betonghimlinger.

Eier opplyser at vinylbelegg på hovedsoverom er originalt, vinylbelegg på kjøkken er fra 1985, laminatgulv er fra 2005 og parkettgulv samt tapet i stue er fra 2013.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte overflater. Gulvet har noen ufagmessige avslutningsdetaljer mot dører/lister.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjvhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 10 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er pipeløp i tilknytning til stue. Antatt mulighet for montering av ildsted. Tilstandsgrad er basert på alder på pipe, som er fra byggeår.

Undertegnede er ikke kjent med om det har vært gjennomført tilstandskontroll av innvendig pipeløp.

For full tilstandsvurdering av pipe kan den kommunale feiermester/brann- og redningsetaten kontaktes. Dette gjøres vanligvis som et felles prosjekt i sameier.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### ! TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Originale glatte finérdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte dører. Slark i dørvrider til hovedsoverom.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting kan vurderes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Hovedsakelig originalt badrom. Mosaikkfliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med effektregulator plassert på vegg ved dør. Originalt støpejernsluk som er plassert under servant. Ukjent membranløsning. Servant med servantbatteri nedfelt i laminat benkeplate. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speilhyll og belysning over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjbunn med dusjdør av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstall: 1969

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt støpejernsluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 2. ETASJE > BAD 2.

#### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hovedsakelig originalt badrom. Fliser på gulv. Fliser og malt mur på vegger. Malt betonghimling. Originalt støpejernsluk. Ukjent membranløsning. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speilhyll og skap over servant. Dusj med blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Eldre støpejernsluk er uten klemring for membran. Overgang mellom en eventuell membran (ikke synlig og heller ikke dokumentert) og sluk er et kritisk punkt med baderommet. Sluk uten klemring innebærer at badegulvet ikke kan forventes å være tett. Dette betyr blant annet at baderommet ikke kan brukes til dusjing direkte på gulv. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Original støpejernsluk.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkebelysning under overskap. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt og utidsmessig kjøkkeninnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgradering/utskifting kan vurderes.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at sameiet har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor sammen med at det kun er naturlig avtrekk på bad, avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i leiligheten er kobberør hovedsakelig fra byggeår. Stoppekraner for kjøkken og hovedbad er testet, og er lokalisert i kjøkkenbenk. På det minste badet er det stoppekraner i form av kuleventiler. Disse er ikke testet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne avløpsrør av plast som er tilkoblet originale avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler (i vinduer) på kjøkken og alle soverom.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder i stue som kun har ventilasjon via åpning av balkongdør.

Flere av veggventilene er tapetsert over eller malt igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eksisterende veggventiler bør åpnes.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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 med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 2 stk. 16A kurser og 4 stk. 10A kurser.

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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Hovedsakelig eldre el. anlegg. Det ble registrert at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter i stue.**  
**Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.**

# Tilstandsrapport



Sikringssskap.

## 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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er 0,97 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

# 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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89	2		91	4
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>8</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad 2.	Bod på balkong.	
Kjeller		3 kjellerboder + skapbod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.

Balkong med gulvareal på 4,4 m<sup>2</sup>. Bod på 1,8 m<sup>2</sup> på balkong.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 0,9, 1 og 3,8 m<sup>2</sup>. I tillegg er det skapbod på 0,4 m<sup>2</sup> i felles kjølerom. Bodene er merket med nr. 205 og er opplyst av eier/selger å tilhøre boenheten.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Rune Herberg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1364		11	3349.4 m <sup>2</sup>	Kartverket	Festet

### Adresse

Låveveien 52C

### Hjemmelshaver

Hulbækdal Helga Marie, Skappel Kari Barbra,  
Price Kjersti Skappel, Hulbækdal Lars Jonsen,  
Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Price Pål Skappel,  
Hauge Tone Skappel, Søndre Skøyen Boligstiftelse,  
Fjeldstad Øivin Skappel

### Boligselskap

Sameiet Låveveien 52

### Eierandel

3125 / 10000

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS. Tlf: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

980230244

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Lavblokk over 4 etasjer + kjeller. Det er 3 trappeoppganger i bygningen.

Bærende konstruksjoner i betong/mur.

Etasjeskillere i betong.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Spilerekkverk i stål.

Yttervegger er hovedsakelig kledd med teglstein.

Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besiktiget.

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

### Avtalenr

79427445

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.