

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kvartsveien 10 , 1158 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 136

 Andelsnummer 205

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3450

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Utkast



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner betong. Ytterveggene oppført med teglsteinsfasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (sal/valm) tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2015 med 2-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2015 utført med 2-lags isolerglass. Finert entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen. Balkongen er en delvis understøttet og delvis utkraget betongkonstruksjon fra byggeåret, med rekkverk i plateslått stål. Balkongdekket er belagt med tremmegulv i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette mur- og betongflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk, etablering av nye vannrør i badet samt montering av nytt sanitærutstyr. I 2018 ble badet ytterligere modernisert ved at vegger og gulv ble flislagt flis-på-flis, og det ble montert ny baderomsinnredning. Badet har flislagte vegger og gulv. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsone. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2018 med laminerte fronter og kompaktlaminert benkeplate. Integrert in innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2012 og er i hovedsak lagt

opp som et rør-i-rør-system. Fordelerstokk er montert i himlingen på badet med tilgang via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen for leiligheten er også plassert her. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast. Varmtvannstanken er plassert i hjørnet av kjøkkenet. Tanken er innkasset og det er ikke etablert tilgang for inspeksjon. Varmtvannstanken er derfor ikke inspisert, og alder og tilstand er ukjent.

Leiligheten er naturlig ventilert med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via luftespalter over vinduer samt ventiler i yttervegg.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner på kjøkken og på soverommene i tillegg til vedfyrt peis i stuen.

Sikringsskapet for det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trapperommet. Det foreligger begrenset dokumentasjon på oppgraderinger og arbeider utført på det elektriske anlegget i leiligheten. I forbindelse med tidligere salg er det opplyst at det elektriske fordelingsnett i leiligheten ble oppgradert til jordet anlegg i 2018. Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2018 som antas å være knyttet til dette arbeidet. Det er imidlertid ikke kjent i detalj hvilke arbeider erklæringen omfatter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

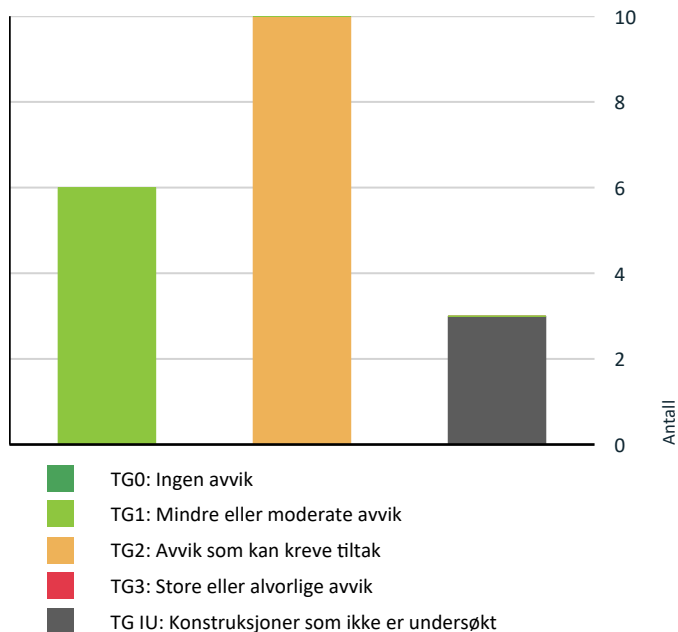
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2015 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2015 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Finért entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra stuen. Balkongen er en delvis understøttet og delvis utkraget betongkonstruksjon fra byggeåret, med rekkverk i plateslått stål. Balkongdekket er belagt med tremmegulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

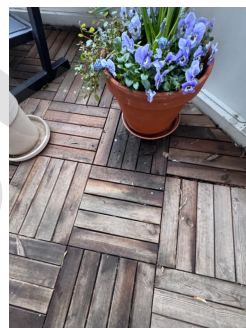
Enkelte av tremmene i balkonggulvet fremstår værslitte og oppfuktede.

Fallforhold og eventuell slukløsning på balkongdekket er ikke kontrollert da dekket var tildekket med tremmegulv på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Værslitte og oppfuktede trekker bør skiftes ut ved behov for å opprettholde funksjon og redusere videre nedbrytning.

Det anbefales å kontrollere balkongdekket, inkludert fallforhold og eventuell slukløsning, ved fremtidig vedlikehold eller ved demontering av tremmegulvet. Tilstrekkelig fall og fungerende avrenning er viktig for å sikre at vann ledes bort fra konstruksjonen og for å redusere risiko for fuktskader. Det bør også påses at balkongen har tilfredsstillende nøddavløp i tillegg til sluk.



INNENDIG

TG 10 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette mur- og betongflater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og i entréen. Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk, etablering av nye vannrør i badet samt montering av nytt sanitærutstyr.

I 2018 ble badet ytterligere modernisert ved at vegger og gulv ble flislagt flis-på-flis, og det ble montert ny baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre hull i flisene ved servantområdet etter tidligere innredning. Hullene fremstår åpne og er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpne hull i fliser kan gi mulighet for at vann trenger inn bak overflaten ved vannsøl. Hullene bør derfor tettes med egnet fugemasse eller silikon for å redusere risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

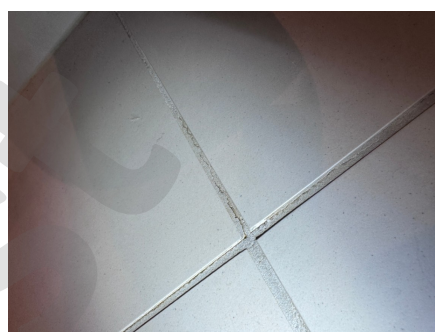
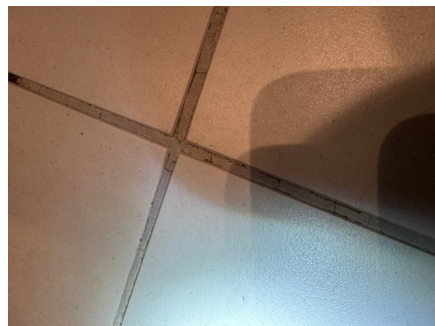
Det er registrert krakkeleringer i fugemassen flere steder. Det ble ikke registrert løse fliser ved kontroll. Årsaken til krakkeleringene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krakkeleringer i fugemassen kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av fugematerialet. Det ble ikke registrert løse fliser ved befaringen. Forholdet vurderes derfor ikke å ha vesentlig betydning for funksjonen per i dag, men anbefales fulgt opp over tid. Dersom det oppstår løse fliser, økende sprekke-dannelser eller andre endringer, bør dette undersøkes nærmere av en fagperson.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membransystemet på badet er i hovedsak en skjult konstruksjon og kan ikke vurderes uten inngrep. For å kunne gjøre en nærmere vurdering av oppbyggingen av våtrommet vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver utførelsen og materialbruken.

Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt og membran dersom slik dokumentasjon finnes. Uten dokumentasjon vil tilstanden til de skjulte konstruksjonene forbli uavklart.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

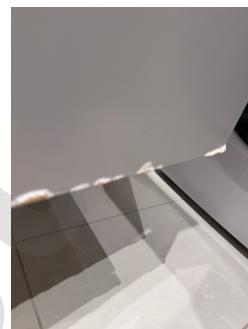
- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling i nedre del av skapdørene på servanttinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvellingen tyder på at materialet har vært utsatt for fuktpåvirkning. Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk, men skaden kan utvikle seg dersom fuktpåvirkningen fortsetter. Skapdører eller berørte deler av innredningen kan skiftes ved behov. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på vannsøl i området for å begrense videre skade.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilt via en ventilasjonsventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluften til badet vurderes å være begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner.

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 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2018 med laminerte fronter og kompaktlaminert benkeplate. Integrert in innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hakk i benkeplaten

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2012 og er i hovedsak lagt opp som et rør-i-rør-system. Fordelerstokk er montert i himlingen på badet med tilgang via inspeksjonsluke. Hovedstoppekranen for leiligheten er også plassert her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørsystemet fremstår ikke som et komplett rør-i-rør-system, da vannrørene til kjøkkenet mangler varerør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende varerør innebærer at eventuelle lekkasjer fra vannrørene ikke nødvendigvis vil ledes kontrollert tilbake til fordelerskapet slik et komplett rør-i-rør-system er ment å gjøre. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje.

Forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige arbeider på vanninstallasjonen. Ved oppgradering eller utskifting av rørene anbefales det å etablere et komplett rør-i-rør-system med varerør.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er naturlig ventilert med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via luftespalter over vinduer samt ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsavtrekket på kjøkkenet er kasset inn bak overskap (se bilde) og fremstår ikke tilgjengelig normal luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkassing av ventilasjonsavtrekket kan redusere luftgjennomstrømningen og dermed svekke ventilasjonseffekten på kjøkkenet. Forholdet bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at avtrekket får fri luftpassasje.

Uten utbedring vil ventilasjonen i rommet i større grad være avhengig av lufting via åpne vinduer for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting. Tilstrekkelig ventilasjon er viktig for å transportere bort fukt, lukt og matos fra rommet.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i hjørnet av kjøkkenet. Tanken er innkasset og det er ikke etablert tilgang for inspeksjon. Varmtvannstanken er derfor ikke inspisert, og alder og tilstand er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilgang til varmtvannstanken for kontroll og tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til varmtvannstanken, for eksempel via inspeksjonsluke i kjøkkenskapet. Tilgang er nødvendig for kontroll og vedlikehold. Manglende tilgang kan gjøre det vanskelig å oppdage lekkasjer eller andre feil på et tidlig tidspunkt. Når tilgang er etablert bør tankens tilstand og installasjon kontrolleres nærmere.



! TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner på kjøkken og på soverommene.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet for det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trapperommet.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på oppgraderinger og arbeider utført på det elektriske anlegget i leiligheten. I forbindelse med tidligere salg er det opplyst at det elektriske fordelingsnett i leiligheten ble oppgradert til jordet anlegg i 2018. Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2018 som antas å være knyttet til dette arbeidet. Det er imidlertid ikke kjent i detalj hvilke arbeider erklæringen omfatter.

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?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring fra en oppgradering av kabler, stikkontakter og brytere datert 2018, ellers foreligger det ingen samsvarserklæringer på arbeider utført i leiligheten.

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?

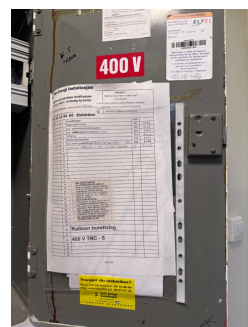
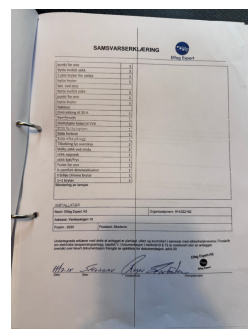
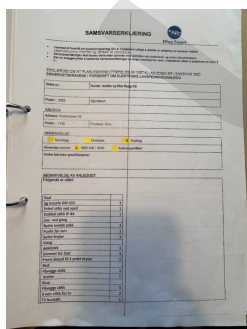
Nei

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



Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
2. Rekkverket på balkongen er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.
3. Det mangler røykvarsler i stue og på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

1. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
2. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
3. For å tilfredstille Forskrift om brannforebygging og for å sikre tidlig deteksjon av brann må røykvarsler monteres på kjøkkenet og i stuen.



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

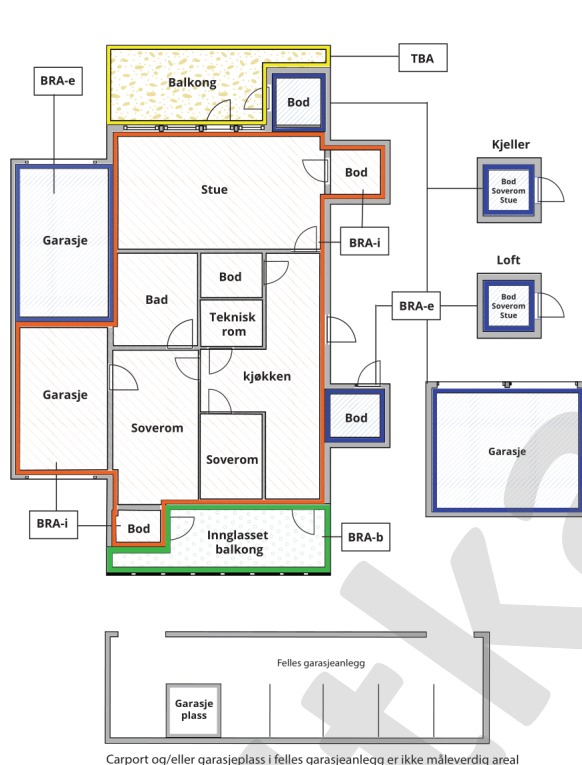
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
2. Etasje	65	1		66	6
Kjeller		5		5	
SUM	65	10			6
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,47 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Julie Skatland Mellum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	136		0	70670.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvartsveien 10

Hjemmelshaver

Rabben Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948776812			Eyde Brage, Mellum Julie Skatland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
205

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 4.3.26	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

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 funksjonssprøving 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 skønadsstidspunktet.

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 fukttinnhold 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.