

## Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Fredrik glads gate 21C, 0482 Oslo

Oppdragsnr: 10294

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

**Tyder**



Stian Hedels  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
sh@tyder.no  
Org nr 999 282 938

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Leiligheten er pusset opp i 2016 med nytt bad og i 2024/2025 med innvendige overflater og kjøkken. Boligen fremstår med normalt god standard.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel             | Forkortet begrunnelse                |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| TG 2              | Ytterdører (entrèdører) | Alder og slitasje.                   |
| TG 2              | Ventilasjon             | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2              | Terrasse/balkong        | Lav rekkverkshøyde.                  |

### Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B**

| Nivå /Sum                | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong | TBA<br>Terrasse- og balkongareal |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Kjeller                  |                               | 5                              |                               |                                  |
| 5. etasje/loft           | 69                            | 3                              | 0                             | 8                                |
| <b>Sum</b>               | <b>69</b>                     | <b>8</b>                       | <b>0</b>                      | <b>8</b>                         |
| <b>Totalt bruksareal</b> | <b>77</b>                     |                                |                               |                                  |

\* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 7 m<sup>2</sup>**.

\* Boligen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 77 m<sup>2</sup>**.

## Rombetegnelser

| Nivå           | BRA - I<br>Internt bruksareal                   | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|----------------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| Kjeller        |   | Ekstern bod                    |                               |
| 5. etasje/loft | Bad, entrè, tre soverom,<br>stue/kjøkken, gang. | Ekstern bod                    |                               |

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

| Nivå           | Primærareal<br>P-rom | Sekundærareal<br>S-rom | Primærom<br>P-rom                               | Sekundærom<br>S-rom |
|----------------|----------------------|------------------------|---|---------------------|
| 5. etasje/loft | 69                   | 0                      | Bad, entrè, tre soverom,<br>stue/kjøkken, gang. |                     |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1920

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebbyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i granitt/tegl.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Trapper i trekonstruksjon.

Brannvarslingsanlegg.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 5 m<sup>2</sup> og ca. 3 m<sup>2</sup>.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

| Årstall   | Oppgradering   | Utført av     | Dokumentasjon   |
|-----------|--|---------------|-----------------|
| 2024/2025 | Alle innvendige overflater er pusset opp og det er lagt nytt laminatgulv. Montering av nytt Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitefarger. | Egeninnsats ▾ | Ikke fremvist ▾ |
| 2024/2025 | Diverse el.arbeid og rørarbeid tilknyttet flytting av kjøkken.   | Håndverker ▾  | Fremvist ▾      |
| 2024/2025 | Pusset opp takterrasse   | Håndverker ▾  | Ikke fremvist ▾ |
| 2023      | Tilsyn fra det lokale el.tilsynet.   | Håndverker ▾  | Fremvist ▾      |
| 2019      | Montering av nye vinduer og balkongdør.  | Håndverker ▾  | Ikke fremvist ▾ |
| 2016      | Pusset opp bad.  | Håndverker ▾  | Ikke fremvist ▾ |

Kommentar

Pusse opp takterrasse og montering av vinduer/balkongdør er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.



## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei. Rominndelingen er beskrevet i denne rapport slik som de var innredet som under befaringstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegninger innhentes og dagens rominndeling kontrolleres opp mot disse.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Ytterdører

TG 2

Entrédør og dør mot loft i brannklasse B30.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Ytterdører

TG 1 ▾

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Vinduer

TG 1 ▾

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Innvendige dører

TG 1 ▾

Innvendige malte profilerte dører.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

#### Etasjeskiller

TG 1 ▾

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 7 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 10 mm.

Vurdering

Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

#### Gulv

TG 1 ▾

Innvendige gulv er belagt med laminat.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vegger

TG 1 ▾

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte steder med noe dårlige pussede overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

#### Himling

TG 1 ▾

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue (høyeste punkt) er målt til 2,89 meter.

Himlingshøyde i entrè er målt til 2,16 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte steder med noe dårlige pussede overflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

### Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

#### Overflater pipe

TG 1 ▾

Pusset og malt teglsteinspipe.

#### Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

#### Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerskap er lokalisert i badet.  
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.  
Avløpsrør internt i plast.  
Stoppekraner er lokalisert i ved fordelerstokker.  
Automatisk vannstopper i kjøkken.  
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja, FDV er fremvist.

#### Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG IU

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent dato. Berederen er montert i hjørnet i bad med manglende inspeksjonsmuligheter.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering

Det er ikke montert inspeksjonsmulighet for berederen og det må etableres inspeksjonsluke for ytterligere undersøkelser av berederen.

Berederen er ikke vurdert i denne rapporten på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte fra bad.  
Kulfilterventilator i kjøkkenet.  
Spalteventiler i vinduer.  
Lufftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

## Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.  
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

### Vurdering

## Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

## Terrasse/balkong

TG 2

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord montert på tilfarere i tre.  
Rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt.  
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

## Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist sjekklister på bad og andre våtrom og faktura på diverse rørarbeid. Dokumentasjonen er noe mangelfull i form av dårlig beskrivelse av utførende arbeid.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Slukrenne i plast med slukrist i metall.

Gulv og vegger er flislagte. En kontrastvegg i sparklet/pusset og malte utførelse.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekke/dannelser/riss i flisefuger.

I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.  
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med profilerte fronter.  
Speil og belysning over servant. Laminatbenkeplate montert som en benk over varmtvannsbereider og vaskemaskin.

### Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

## Elektrisk anlegg

TG IU -

Sikringssskap i entré med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia, datert 19.04.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

---

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Befaringsdato                      | 25. mars 2025   |
| Selger/eier til stede              | Ja, Ole Kjørsvik  |
| Takstingeniør til stede            | Stian Hedels  |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Signert egenerklæringsskjema er fremvist datert 25.03.2025 og 26.03.2025. |

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| Adresse            | Frederik glads gate 21C, 0482 Oslo      |
| Kommune            | 0301 OSLO                               |
| Matrikkel          | 301-224/152/0/25                        |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet                               |
| Eierform           | Selveier                                |
| Tomteareal         | 1241,9 m <sup>2</sup>                   |
| Hjemmelshaver      | Tommy Christoffer Lehre og Ole Kjørsvik |
| Sameiebrøk         | 151 / 2230                              |

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.



## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperreren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befarungen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befarungen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befarungen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befarungen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befarungen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.