

Tilstandsrapport

📍 Helgesens gate 10 B, 0553 OSLO

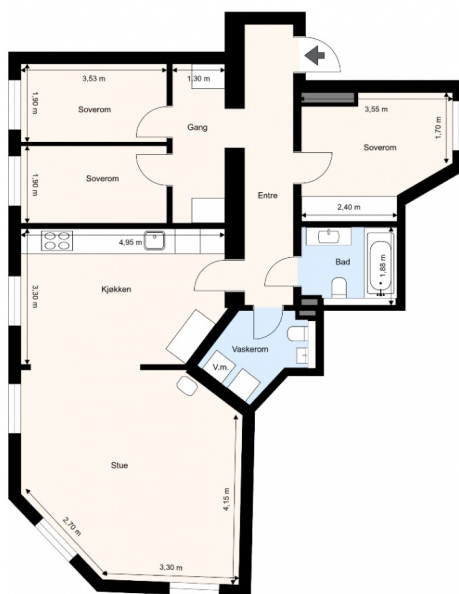
📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 73

Andelsnummer 203

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 92 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Helgesens gt. 10 B. 2. egt. Oppdrag 25076



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 780
Autorisert takstmann/tørnermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 08.06.2025

Oppdragsnr.: 15641-25076

Referansenummer: LZ6517

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingenør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

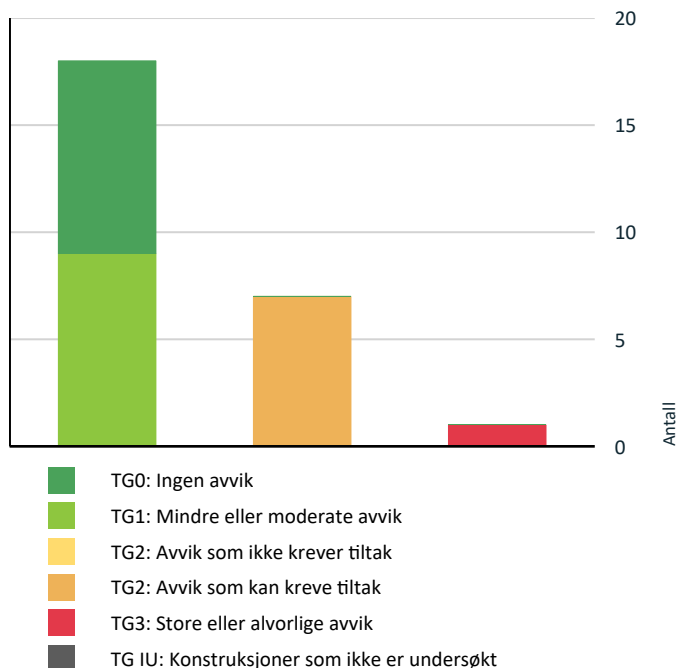
Andelsleilighet

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

Det er gjort noe forandringer i planløsning i forhold til opprinnelig løsning.

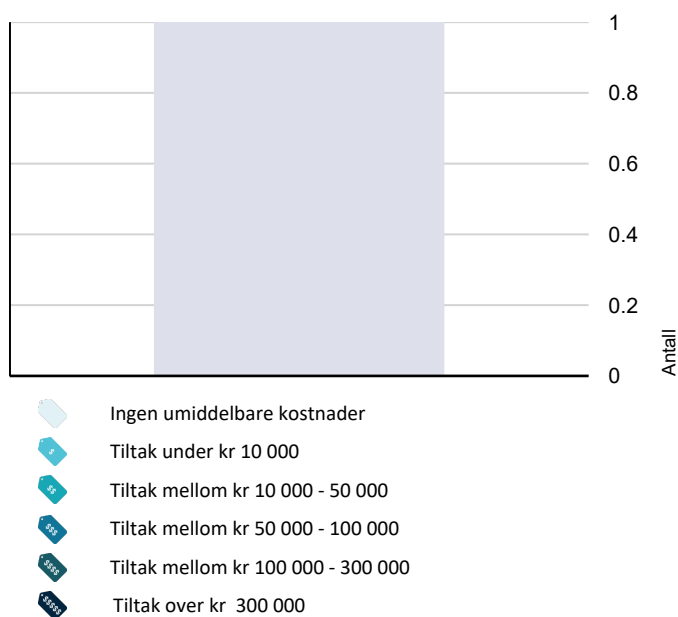
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Gulvoverflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Veggengt klosett

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Veggengt klosett

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1892

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein eller takplater.

-Tak blir ikke inspisert.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller evt. borettslagets hjemmeside.

-Kjøper bør settes seg inne i borettslagets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1987, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Disse vinduene er nå ca. 38 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Vinduer fra denne tiden har mindre isolasjons-evne en dagens vinduer.

TG 2 Dører

Eldre entredør fra trappeoppgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har brukslitasje, og den subber noe mot dørterskel.

Det bemerkes at døren ikke er brann/lyd-klassifisert.

Det er i oppgangen montert vanlige ytterdører, beregnet for eneboliger.

Disse er like i hele oppgangen så langt jeg kan se, så det ikke sikkert man bare kan bytte dør på egen hånd.

Borettslaget må kontaktes før dette evt. utføres.

INNENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Tilstandsrapport

Originale tregulv, og furugulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvene har brukslitasje, samt stedvis noe knirk.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

Rosett/stukkatur i stue.

Stukkatur i kjøkken.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet. Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillere/gulv i leiligheten.

Dette er ikke uvanlig i området, og skjevheter må påregnes.

I stuen ble f.eks. det målt skjevhet på over 6 cm.

Dette blir vurdert med TG-3 i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette er forhold som ikke er påkrevet å utbedre.

Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad.

Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men hva som evt. skal gjøres, og omfang, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Visuelt er det ikke registrert avvik, og ildsted vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Innvendige dører

Det er montert hvite/formpressede innerdører.

Tilstandsrapport

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Dør til det ene soverommet subber noe mot terskel/karm.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Badet ble omfattende oppusset/modernisert i 2023.
Alle arbeider er utført av fagpersoner.

Selger har fremvist dokumentasjon på utførelsen av badet.

Fra selgers egenerklæring: Det er etablert nytt tettesjikt med underliggende banemembran på gulv, og smøremembran i våtsone og bak toalettsisterne. Veggene er kledd med XPS-plater med forsegling i skjøter og gjennomføringer.

Det er installert nytt gulvsluk i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeidet er utført av fagfolk og dokumentert med bilder og samsvarserklæring.

2. ETG. > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser eller malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

2. ETG. > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

MERK: Det kommenteres at det er ca. 25 cm. høydeforskjell fra gulv i gang og inn i badet.

2. ETG. > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Er det lagt gulvmembran: Ja.

Alder: fra 2023.

Er det benyttet veggmembraner: Ja.

Alder: Fra 2023.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

2. ETG. > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, veggmontert klosett, servant-plate, og baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Vegghengt klosett

Det er montert vegghengt klosett med innbygget klosett-sisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evnt. lekkasjevann.

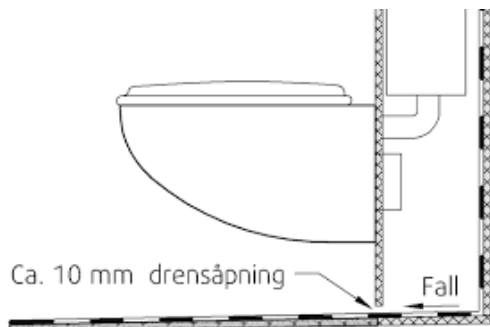
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

Gulvet inne i innkassingen skal være i samme høyde som gulvet utenfor.

I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere en gulvet utenfor.

Konsekvens: Evnt. mindre lekkasjer fra innbygget sisternen, vil da kanskje ikke bli oppdaget.



Illustrasjon av montering med gulv i samme høyde som utenfor.

2. ETG. > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

2. ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom etablert i 2023.

Alle arbeider er utført av fagpersoner.

Selger har fremvist dokumentasjon på utførelsen av rommet.

Fra selgers egenerklæring: Det er etablert nytt tettesjikt med underliggende banemembran på gulv, og smøremembran i våtsone og bak toalettsisterne.

Veggene er kledd med XPS-plater med forsegling i skjøter og gjennomføringer.

Det er installert nytt gulvsluk i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeidet er utført av fagfolk og dokumentert med bilder og samsvarserklæring.

2. ETG. > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Malte flater.

2. ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

MERK: Det kommenteres at det er ca. 15 cm. høydeforskjell fra gulv i gang og inn i vaskerommet.

2. ETG. > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk: Ja.

I følge fremvist dokumentasjon er gulvmembranen trukket opp på dørterskel.

Rapporten baserer seg på disse opplysningene.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Er det lagt gulvmembran: Ja.

Alder: 2023.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

2. ETG. > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant/servantskap/innredning, opplegg for vaskemaskin.

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Vgghengt klosett

Det er montert vegghengt klosett med innbygget klosett-sisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

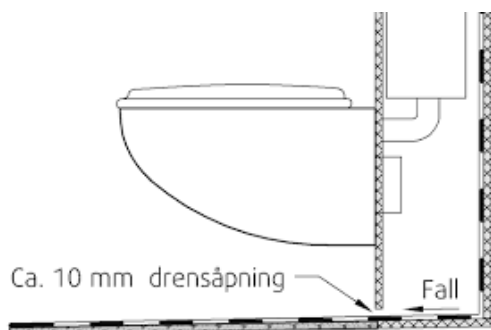
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

Gulvet inne i innkassingen skal være i samme høyde som gulvet utenfor.

I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere en gulvet utenfor.

Konsekvens: Evt. mindre lekkasjer fra innbygget sisternen, vil da kanskje ikke bli oppdaget.



Illustrasjon av montering med gulv i samme høyde som utenfor.

2. ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten.
Alder: Fra 2022.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt keramisk oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator nedfelt i koketopp.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Det er kullfilterventilator nedfelt i koketopp.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

2. ETG. > KJØKKEN

Avløp

Kjøkkeninnredningen er flyttet internt i leiligheten.
Avløp fra oppvaskkum og oppvaskmaskin, er ført til hovedavløp via pumpeløsning.
Løsningen fungerer i følge eier fint.
Man må være klar over at det kan være noe lyd fra pumpen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør i rør opplegg fra 2023.

Dette er ført til et fordelerskap.

Hvor er fordelerskap plassert: Inne i vaskerom.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

(Det bemerkes at det ikke er beskrevet kursoversikt i fordelerskapet. Dette er et mindre avvik som faller inn under TG-1.)

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.



Fordelerskap for vann.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: I denne type gamle bygg, var det ikke vanlig å etablere ventiler i yttervegger.

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten. Det er montert omluftsventilator.

Er det avtrekksventil fra bad og vaskerom: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftejakt/kanal, ut over yttertak.

Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet, ut over omluftsventilator nedfelt i koketopp. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.

Det er ikke ventiler i yttervegger eller vinduer, for tilluft til boligen.

Konsekvens: Det vil være begrenset ventilasjon, og lufting må gjøres vi vinduer.

Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med innbygde ventiler.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

⚡ TG 1 El-varme

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer: 32 amp. overbelastningsvern.

Sikringer:

10 amp: 3 kurser.

15 amp: 7 kurser.

25 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger:

Selger opplyser:

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2022 og 2023.

I 2022 ble det installert nye kurser, stikkontakter, komfyrvakt og belysning i forbindelse med oppgradering av kjøkken og soverom (BRB Elektro AS).

I 2023 ble det installert nye stikkontakter, dimmere og spotter i flere rom, samt sluttkontroll og dokumentasjon fra Exact Elektro AS.

Det ble også etablert gulvvarme, montert downlights og installert stikkontakter i forbindelse med totalrehabiliteringen av våtrom i 2023 (Proff Elektriker AS).

Alt arbeid er dokumentert med samsvarserklæringer og overført til Boligmappa.

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 Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider i 2022.

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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.

Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Fra selgers egenerklæring: Det er utført sluttkontroll og risikovurdering av det elektriske anlegget i 2023 av godkjent installatør (Exact Elektro AS), med tilhørende samsvarserklæring og målinger dokumentert. Det er også tidligere dokumentasjon fra BRB Elektro AS (2022) knyttet til installasjon og kontroll av nye kurser.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

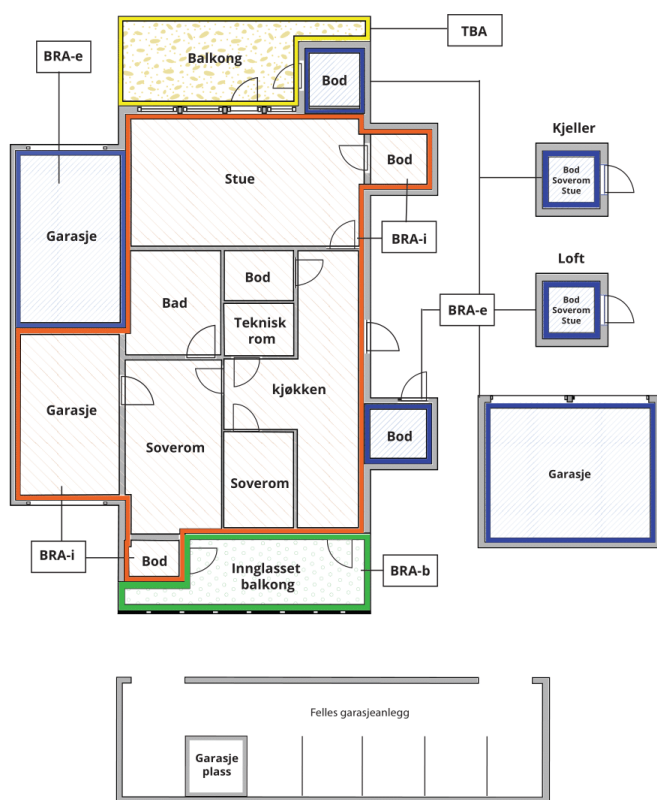
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. etg.	92			92	
Kjeller		7		7	
SUM	92	7			
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod (ikke målbar)	
2. etg.	Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Gang, 3 Soverom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod: Denne boden er ikke målbart areal grunnet skråtak.
Den er beskrevet i rom-oppsettet selv om den ikke er målbar.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens planløsning gjør eksakt oppmåling vanskelig. noe avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe forandringer i planløsning i forhold til opprinnelig løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Entredøren er ikke brann-klassifisert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Anja Sandberg Nordbø og Marius Ljøstad Aasen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	73		0			Ikke relevant
Adresse Helgesens gate 10 B							
Hjemmelshaver							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELGESENS GATE 10 BORETTSLAGET	943792933			Nordbø Anja Sandberg, Aasen Marius Ljøstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
203

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om