


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Freserveien 13, 0195 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 236, bnr. 229

# Andelsnummer

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1009

Referansenummer: KW6227

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



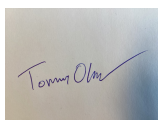
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



**Rapportansvarlig**



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra byggeår 2018. Det ble ved befaringen registrert hovedsakelig normale bruks- og aldersrelaterte forhold uten vesentlige avvik på tilgjengelige og kontrollerbare bygningsdeler.

Våtrommet fremstår med moderne overflater og innredning fra byggeår. Det ble ellers ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved synlige overflater og installasjoner på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder. Boligen har balansert ventilasjon, skjult rør-i-rør-system samt vannbåren oppvarming via fjernvarmeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte installasjoner og konstruksjoner er skjult og derfor ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Aluminiumsbekledde trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer fremstår fra bygge-/ferdigstillelsesår 2018. Datostempling i glass viser produksjonsår 2016, hvilket er normalt i forhold til byggets ferdigstillelse. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik ved befaring.

Leiligheten har malt entrédør samt malte balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeår. Dørene fremstod med normal funksjon og normal bruksslitasje ut fra alder.

Platting/terrasse fra byggeår med adkomst fra oppholdsrom. Terrassegulv i tredekke. Konstruksjonen fremstod med normal slitasje og elde ut fra alder. Det ble observert noe værslitasje og begynnende grønske enkelte steder på overflater.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte platevegger og malte himlingsflater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder.

Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer fra byggeår. Innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon og normal slitasje ut fra alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Boligen er oppført etter teknisk forskrift TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer og relevant dokumentasjon fra oppføringstidspunktet.

Flislagte vegger og malt himling fra byggeår. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte vesentlige avvik ved befaring.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone.

Gulvet har fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene utover normal bruksslitasje sett opp mot

alder.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd eller manglende vedheft. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik på befaringsdagen.

Badet har plastsluk med klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Membran og tettesjikt er skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik ved befaringen.

Mekanisk avtrekk fra badet. Ventilasjonen var i funksjon på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot sjakt eller annen bruksenhet. Det ble i stedet utført et orienterende fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på utsatte veggflater. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk med indikator er veiledende og gir ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne alternativt vært utført i vegg mot entré eller soverom. Da dette vurderes som mindre fuktutsatte områder av våtrommet, anses en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

AUBO kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate fra byggeår. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved vask, røropplegg eller øvrige synlige installasjoner på befaringsdagen.

Det er avtrekk fra sentralt ventilasjonsanlegg i bygget via kjøkkenhette plassert over kokesone. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Avtrekkets funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest med papir/luftstrøm. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjult røropplegg utført som rør-i-rør system. Fleksible vannrør er ført i varerør fra fordelerskap til de enkelte tappesteder. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i soverom. Ved eventuell lekkasje skal vann ledes via varerør til fordelerskap og videre til slukførende gulv.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige komponenter og tilgjengelige



# Beskrivelse av eiendommen

installasjoner. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer lekkasjer eller feil ved anlegget på befaringdagen.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige installasjoner og forventet levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke kontrollert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg som tilfører filtrert friskluft og trekker ut brukt luft fra boligen.

Varmegjenvinning bidrar til redusert energibehov til oppvarming av tilluft. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon krever anlegget jevnlig ettersyn, filterskifte og eventuell innregulering.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Ventilasjonens funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest på befaringdagen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering ut fra observerbare forhold.

Boligen oppvarmes med radiator i stue tilkoblet fjernvarme-/sentralfyringsanlegg. Radiatoren er tilkoblet via PEX-rør i rør-i-rør-system. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i soverom.

Varme anlegget ble ikke funksjonstestet utover normal bruk på befaringdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget i leiligheten består i hovedsak av skjult kabelføring. Hovedsikring er opplyst å være på 63A.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover normal visuell besiktigelse, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer feil eller mangler ved tilgjengelige deler av anlegget på befaringdagen.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Tomten og felles uteområder fremstår generelt opparbeidet og normalt vedlikeholdt ut fra visuelle observasjoner.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold ved boligen som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremgår ellers i rapporten.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

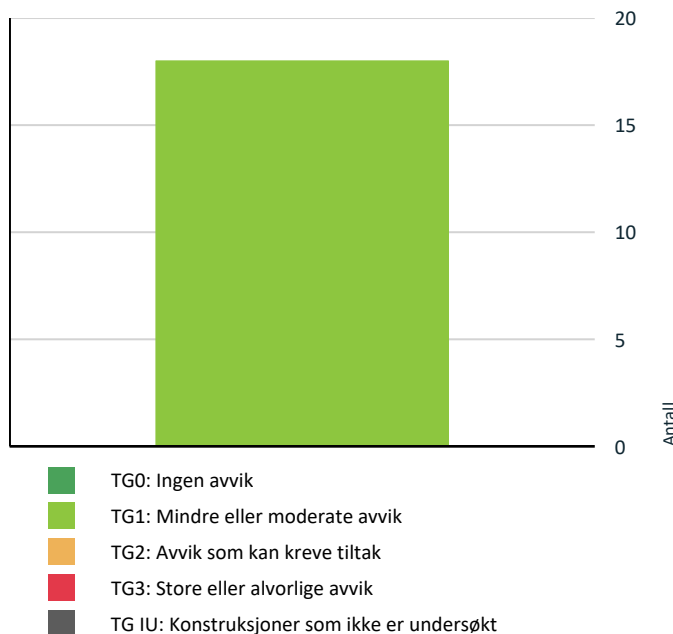
## Boligbygg med flere boenheter

- 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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Kommentar

Bygget er oppført i 2018 og fremstår med moderne standard og normal tilstand ut fra alder.

### Anvendelse

Boligformål – leilighet i boligbygg med flere boenheter

### Standard

Boligen har gjennomgående moderne standard med tidsriktige materialvalg og løsninger fra byggeår.

### Vedlikehold

Bygget og leiligheten fremstår generelt godt vedlikeholdt på befaringdagen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Aluminiumsbeklede trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer fremstår fra bygge-/ferdigstillelsesår 2018. Datostempling i glass viser produksjonsår 2016, hvilket er normalt i forhold til byggets ferdigstillelse. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik ved befaring.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt entrédør samt malte balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeår. Dørene fremstod med normal funksjon og normal bruksslitasje ut fra alder.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Platting/terrasse fra byggeår med adkomst fra oppholdsrom. Terrassegulv i tredekke. Konstruksjonen fremstod med normal slitasje og elde ut fra alder. Det ble observert noe værslitasje og begynnende grønne enkelte steder på overflater.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte platevegger og malte himlingsflater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer fra byggeår.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon og normal slitasje ut fra alder.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Generell

#### Beskrivelse

Boligen er oppført etter teknisk forskrift TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer og relevant dokumentasjon fra oppføringstidspunktet.

### ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling fra byggeår. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte vesentlige avvik ved befaring.

### ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone.

Gulvet har fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene utover normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd eller manglende vedheft. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik på befaringdagen.

### ETASJE 1 > BAD

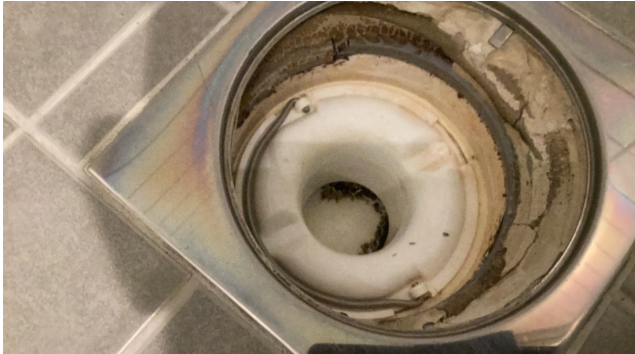
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Membran og tettesjikt er skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i tettesjiktet på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik ved befaringen.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet. Ventilasjonen var i funksjon på befaringsdagen.

## ETASJE 1 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Dusjonen grenser mot sjakt eller annen bruksenhet. Det ble i stedet utført et orienterende fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på utsatte veggflater. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk med indikator er veiledende og gir ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne alternativt vært utført i vegg mot entré eller soverom. Da dette vurderes som mindre fuktutsatte områder av våtrommet, anses en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

AUBO kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate fra byggeår. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved vask, røropplegg eller øvrige synlige installasjoner på befaringsdagen.

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk fra sentralt ventilasjonsanlegg i bygget via kjøkkenhette plassert over kokesone. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Avtrekkes funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest med papir/luftstrøm. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering på befaringsdagen.

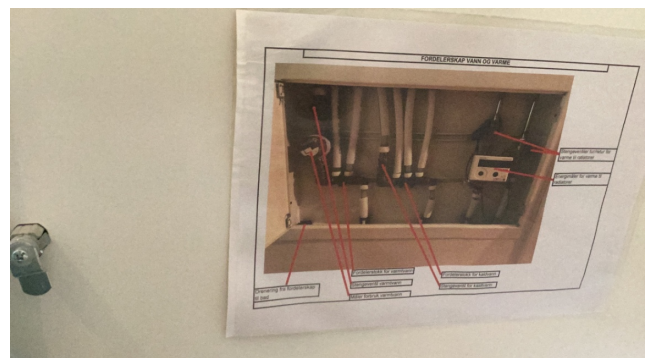
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har skjult røropplegg utført som rør-i-rør system. Fleksible vannrør er ført i varerør fra fordelerskap til de enkelte tappesteder. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i soverom. Ved eventuell lekkasje skal vann ledes via varerør til fordelerskap og videre til slukførende gulv.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige komponenter og tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer lekkasjer eller feil ved anlegget på befaringsdagen.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige installasjoner og forventet levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke kontrollert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.



# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg som tilfører filtrert friskluft og trekker ut brukt luft fra boligen. Varmegjenvinning bidrar til redusert energibehov til oppvarming av tilluft. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon krever anlegget jevnlig ettersyn, filterskifte og eventuell innregulering.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Ventilasjonens funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest på befaringsdagen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering ut fra observerbare forhold.

## TE 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen oppvarmes med radiator i stue tilkoblet fjernvarme -/sentralfyringsanlegg. Radiatoren er tilkoblet via PEX-rør i rør-i-rør-system. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i soverom.

Varmeanlegget ble ikke funksjonstestet utover normal bruk på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget i leiligheten består i hovedsak av skjult kabelføring. Hovedsikring er opplyst å være på 63A.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover normal visuell besiktigelse, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer feil eller mangler ved tilgjengelige deler av anlegget på befaringsdagen.

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.

**2018 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

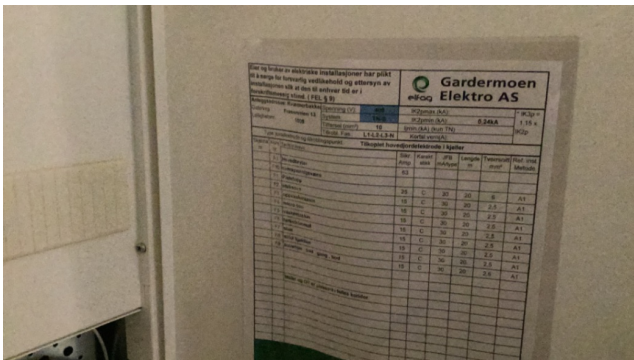
### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg. Vurderingene under dette punktet er derfor basert på visuell besiktigelse og generell bygningsteknisk erfaring. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelte downlights eller kapslede installasjoner er ikke demontert eller åpnet av hensyn til sikkerhet og manglende elektrofaglig autorisasjon. Opplysninger i spørsmål 1–7 er basert på informasjon gitt av eier.

# 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

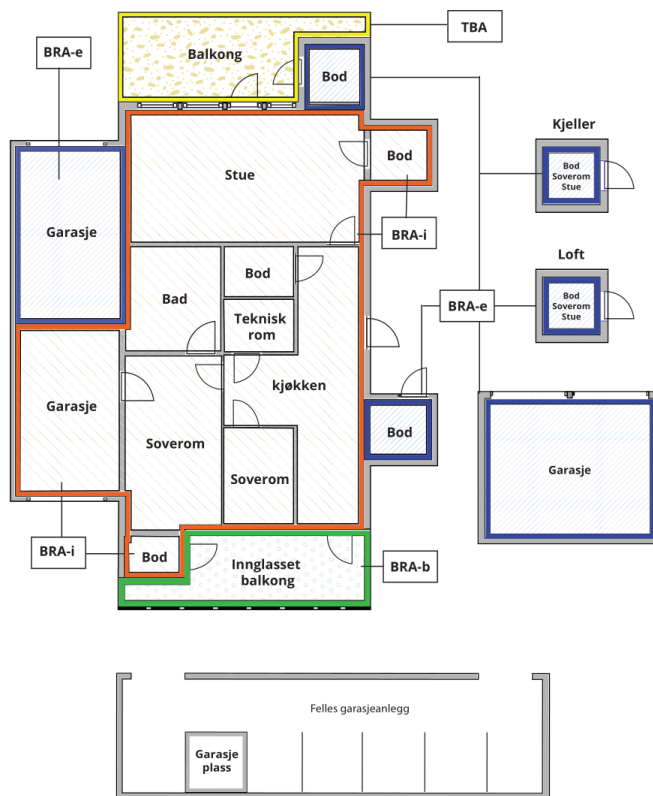
## Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	74	5		79	28
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken	Bod	

## Kommentar

Arealene er hentet fra tilgjengelige tegninger og oppmålt iht. gjeldende bransjestandard. Leiligheten ligger i 1. etasje og har utgang til plattform/terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup>. Målt himlingshøyde er ca. 280 cm i stue/kjøkken og soverom, samt ca. 240 cm i gang/entré og bad grunnet nedforet himling/installasjoner.

## 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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ble under befaringen ikke registrert forhold som tilsier åpenbare ulovligheter eller vesentlige avvik fra godkjente tegninger. Boligen fremstår i hovedsak i samsvar med dagens bruk.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6694.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Freserveien 13

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Kværnerbakken Borettslag	919493666		

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Kværnerbyen, bydel Gamle Oslo. Området har nærhet til flere skoler og et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, caféer, restauranter, servicetilbud og øvrige shoppingmuligheter.

I nærområdet finnes flere parker og grøntarealer, samt kort vei til Svartdalsparken og Ekebergsletta med turmuligheter sommer og vinter. På Ekeberg finnes blant annet rideskole, husdyrpark, minigolf og aktivitetsområder. Det er også kort vei til Oslofjorden med populære badeplasser som Sjørenga sjøbad og Operastranda.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Oslo S og Bussterminalen med tog-, T-bane- og bussforbindelser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og gangarealer.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplaner for Oslo kommune.

### Om tomten

Tomten er eiet og utgjør ca. 6 712 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning, sitteområder og øvrige fellesarealer tilknyttet sameiet. Eiendommen ligger sentralt i attraktive Kværnerbyen, et moderne boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til grunnboksutskrift og vedtekter for nærmere informasjon om tinglyste forhold og rettigheter.



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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