


Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 104, snr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2335

Eiendomsverdi ref nr: KO1544

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Be accurate
BO  **3D**

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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

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, 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 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 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.



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

Eierseksjon i bygning fra 2013. Sentralt beliggende øverst i Torshovdalen med nærhet til Sinsen. Veletablert område. Det er nærbutikk (Rema) i bygningen. Sinsen t-banestasjon er like utenfor. Offentlig kommunikasjon i flere retninger med bl.a toglinje, trikkelinje og busslinjer i området. Det er gangavstand til Storo handlesenter. Gangavstand til Torshov.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den er gjennomgående i 9.etasje med lys inn fra tre sider. I 8.etasje er det bl.a. ekstra inngang og balkong. Stor innglasset balkong ut fra stuen i tillegg til luftebalkong ved siden av. Det er også balkong ut fra hovedsoverommet. Det er åpen kjøkkenløsning mot stue. Boligens standard er fra byggeåret.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate. Det er heis i fellesgangen som går ned til kjeller/garasjeanlegg.

Flott utsikt i alle retninger til bl.a. indre Oslofjord, Hurumlandt, Asker/Bærum, Vardåsen, Grefsenkollen, Ekebergskrenten, Holmenkollen og Vettakollen i tillegg til området rundt med bebyggelse, Torshovdalen og øvrige uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 742,00,-

Pent opparbeidet gårdsrom og uteområder.

Det disponeres 2 stk. åpne garasje plasser og én lader for el-bil i felles, lukket garasjeanlegg i bygningen. Plassene er merket "165" og "166".
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 158 boliger.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Sinsen rode 2
Valgkrets: Nordpolen skole
Skolekrets: Nordpolen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

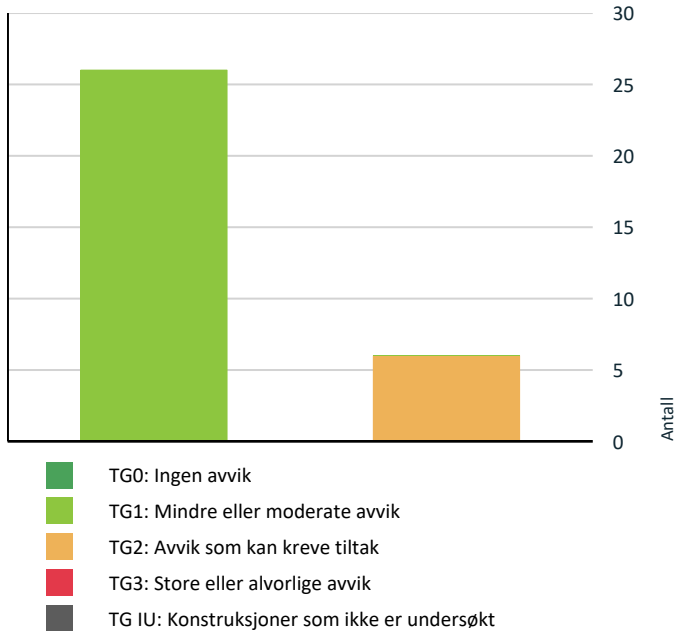
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKHØYDE

Takhøyde er 2,57m i stue/kjøkken.

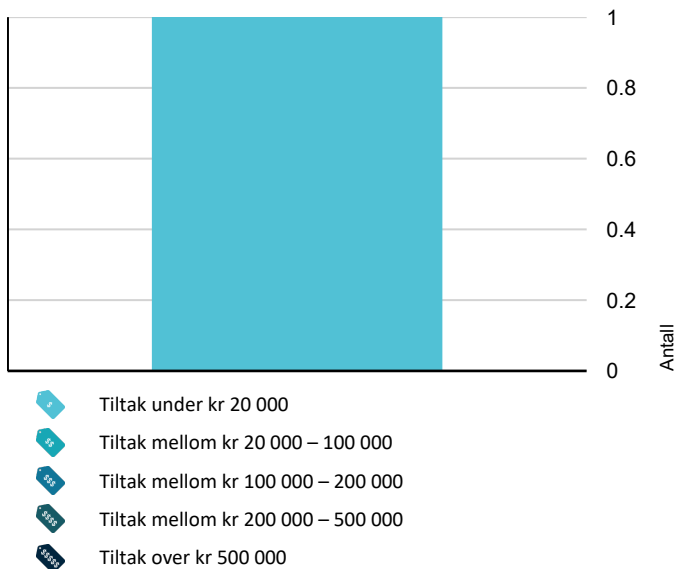
Sammendrag av boligens tilstand

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.

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 9.etasje, leilighet > Bad 1 v/entré > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 9.etasje, leilighet > Bad 1 v/entré > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 9.etasje, leilighet > Bad 2 v/hovedsov > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 9.etasje, leilighet > Bad 2 v/hovedsov > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

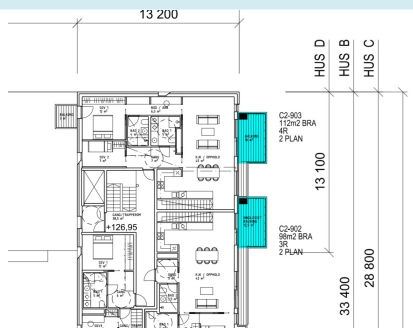
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår

2013

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Ferdigattest

Godkjent dato: 07.02.2011

Igangsatt dato: 14.04.2011

Kilde: Kartverket

Søknad om rammetillatelse: Datert 01.12.2010.

Ferdigattest: Dato 23.07.2014.

Vedlikehold

Vedlikehold (Årsrapport styret 2024/2025):

Som en del av planlagt vedlikehold ble det skiftet ut lysarmatur i alle boder og tekniske rom i løpet av januar og februar. Da lyskildene i de gamle lampene var lysstoffrør som nå er forbudt å produsere, var overgang til led-belysning nødvendig. Med unntak av noen utelamper, har vi nå skiftet til ny led lamper i hele sameiet. Videre ble det skiftet ut alarmsystem i alle fem heiser i desember. Den forrige alarmløsningen var basert på 2G-teknologi som skal fases ut i Norge. De nye alarmene er 4G alarmtelefoner.

Det har også vært gjennomført kontroll av tak og ventilasjonsrom. Det er funnet noe råte på dører som vil bli utbedret i innværende år.

Alle kummer/sandfang på eiendommen ble kontrollert og det ble avdekket at disse ikke tidligere er tømt for sand og grus. Dette er nødvendig for å forhindre at vann trenger inn i bygningen. Disse ble tømt på høsten.

Det har vært gjennomført ekstra service og utbedring av flere inngangsdører både ute og i garasjen. En av dørene måtte skiftes på grunn av for store skader til at den kunne repareres.

Sameiet har faste avtaler med ulike firmaer som ivaretar årlige kontroller og vedlikehold på våre tekniske installasjoner. Dette gjelder f.eks. ventilasjon, brannsikring, sprinkleranlegg, elektrisk anlegg, VVS, heis, dører og låssystem, kontroll av lekeplasser, skadedyrbekjempelse. Styret har fulgt opp gjeldene avtaler og rapporter. Vi har det siste året hatt en ustabil vaktmestertjeneste, blant annet på grunn av hyppige utskiftninger av vaktmester. Dette har medført at medlemmer i styret har måtte gjøre en del vaktmesteroppgaver, som å skifte pærer i utendørsbelysning, opprydning og vasking i boder og fellesområder. Det ble også fjernet hensatte sykler på fellesområdene.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret. Det er både vinduer med fast karm og hengslede vinduer. Ulike størrelser.

Årstill: 2013

! TG 1 Balkongdører 9.etg.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdører med isolérglass fra byggeåret.

Dør til luftebalkong er hard å betjene, må justeres noe for å fungere optimalt.

Årstall: 2013



Stor skyvedør.



Glideskinne må holdes fri for skitt for å fungere optimalt.



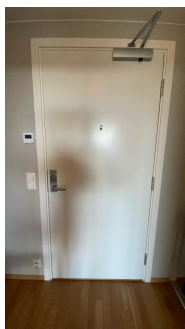
Balkongdøren må justeres noe, hard å betjene.

Inngangsdør 8.etg.

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.

Årstall: 2013



Inngangsdør i 8.etg.



Dørtype

Balkongdør 8.etg.

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass fra byggeåret.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Balkongdør

! TG 1 Inngangsdør 9.etg.

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.

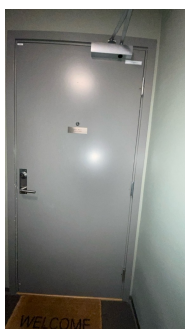
Årstall: 2013



Hovedinngangsdør



Dørtype



Hovedinngangsdør

! TG 1 Balkong 8.etg.

Beskrivelse

Balkong med adgang fra ett rom i 8.etg.
Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i metall og glass.
Ved nedbør er det avrenning til åpen avrenningsspalte i balkongdekket.

Rekkverk høyde: 110 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

Årstill: 2013



Balkong i 8.etg.



Rekkverkshøyde

TG 1 Balkonger 9.etg.

Beskrivelse

Innglasset balkong med skyvbare glassfelt. Støpt betongdekke. Overbygget med tak. Uteteppes på balkongdekket.

Luftbalkong og balkong ved hovedsoverom er begge bygget med støpte betongdekker og rekkverk i glass og metall.

Årstill: 2013



Innglasset balkong.



Luftbalkong ved siden av innglasset balkong.



Rekkverkshøyde



Balkong ut fra hovedsoverom.

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG

Tilstandsrapport

med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett fra byggeåret. Ny (2026) parkett på hovedsoverommet.

Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

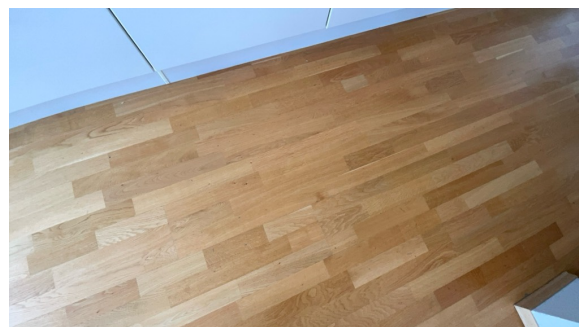
Stedvise sår og bruksmerker gis TG2 men er i såpass lite omfang det kun gis TG1 på punktet Overflater.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Årstall: 2013



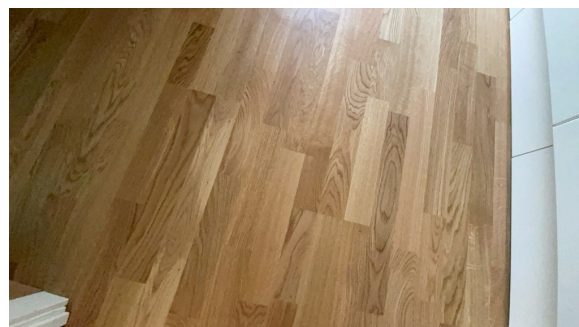
Overflater



Parkett



Overflater



Ny parkett (2026) hovedsoverom.

TG1 Etasjeskille 8.etg.

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: ENTRÉ OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Tilstandsrapport

Størst avvik: 5 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

! TG 1 Etasjeskille 9.etg.

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, KJØKKEN OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 7 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 8 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

! TG 1 Innvendige trapper

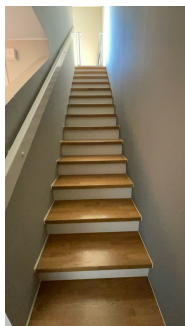
Beskrivelse

Trapp i treverk. Håndløper på én side av trappen. Tette opptrinn. Ingen åpninger i rekkverk.

Rekkverkshøyde: 97 cm

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Trapp

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er både slagdører og skyvedører.

Enkelte slagdører er litt ute av lodd, for å bli stående i ønsket posisjon må dørkarmen justeres minimalt.

Årstall: 2013



Type skyvedør.

VÅTROM

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret. Det opplyses å være en prefabrikkert baderomskabin.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Baderommet er vurdert ihht. Teknisk forskrift 2010 da tidspunktet for rammesøknad for prosjektet er 2010.

Årstall: 2013

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

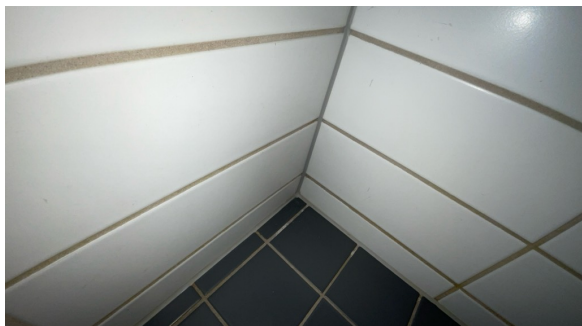
! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggflater. Folierte plater i himling.

Årstall: 2013

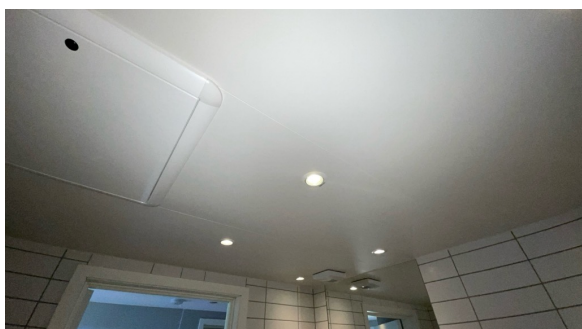
Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Veggflate



Himling

9. ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 26 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \geq 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og dusj.

Fall \leq 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall \geq 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er svakt motfall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet ved en evt. lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Svakt motfall.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Stålsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:

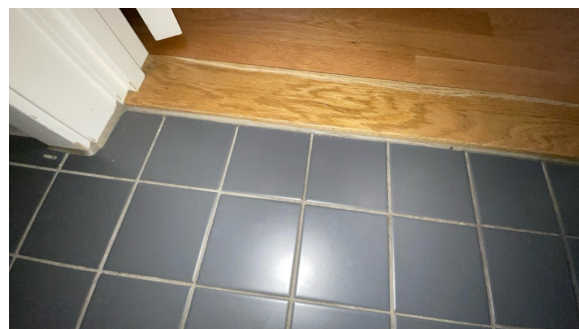
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2013



Sluk under slukrist.



Overgang ved dørterskel.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig drengsspalte. Dusjhjørne med dusjdører og dusjarmatur. Opplegg til vaskemaskin. Servantskap med blande batteri og benkeplate.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet. Se dokumentasjon for hvilke løsning som er valgt mht. lekkasjesikring dersom tilgjengelig.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørbladet.

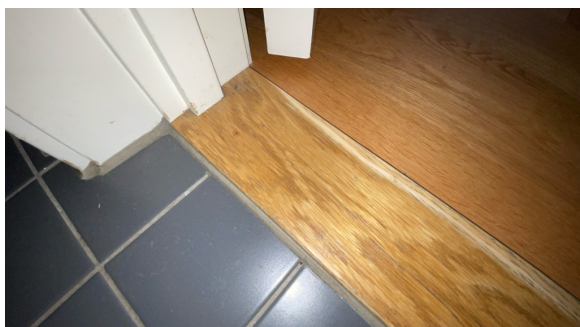
Årstall: 2013



Test med løst ark viste tilfredsstillende avtrekk.



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 V/ENTRÉ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskonstruksjon. Det var ingen tegn til fuktskade i baderommet.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret. Det opplyses å være en prefabrikkert baderomskabin.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Baderommet er vurdert ihht. Teknisk forskrift 2010 da tidspunktet for rammesøknad for prosjektet er 2010.

Årstall: 2013

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 1 Overflater vegger og himling

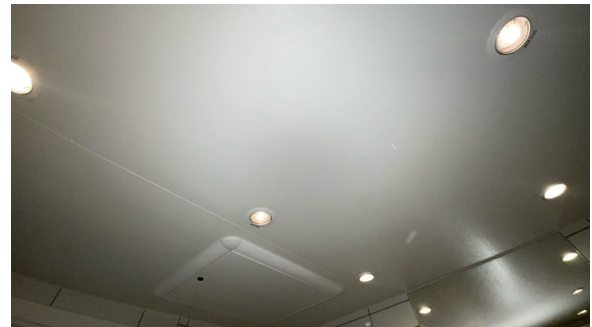
Beskrivelse

Fliser på veggflater. Folierte plater i himling.

Årstall: 2013



Overflater



Himling

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til så nærme topp slukrist som mulig: 16 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \leq 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk i dusj.

Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Fall \geq 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er svakt motfall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik ved en evt. lekkasjesituasjon.



Svakt motfall på baderomsgulvet ved dørterskel i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk under badekar.

9. ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Stålsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:

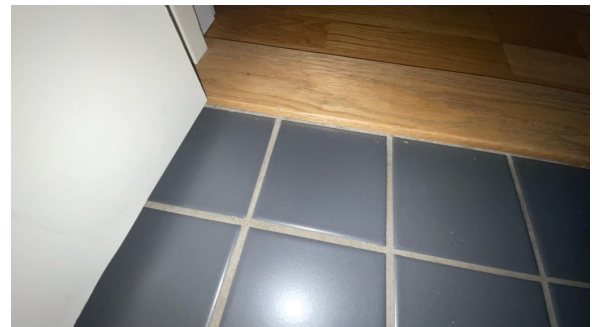
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2013



Sluk under badekar.



Overgang ved dørterskel.

9. ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig drencspalte. Dusjhjørne med dusjdører og dusjarmatur. Servantskap med blandebatteri og benkeplate.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet. Se dokumentasjon for hvilke løsning som er valgt mht. lekkasjesikring dersom tilgjengelig.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

! TG 1 Ventilasjon

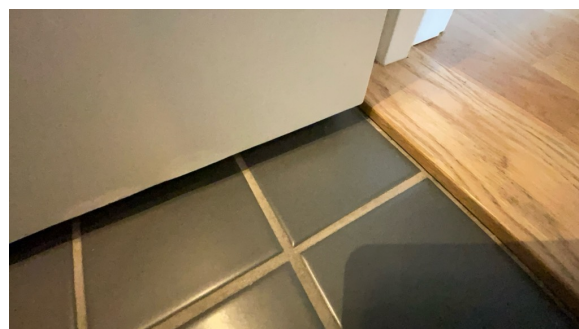
Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørrbladet.

Årstall: 2013



Avtrekkventil



Luftespalte under dørrbladet.

9.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 V/HOVEDSOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskonstruksjon. Det var ingen tegn til fuktskade i baderommet.



KJØKKEN

9.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret. Består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Fronter

9. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenheten tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2013



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, 2 stk. på henholdsvis hvert badrom. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap...ikke/ ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røransvisning/dokumentasjon: Ikke sett av taksmann. Dokumentasjon fra byggeår skal være tilgjengelig fra utbygger den gang.

Hovedstoppekran for boligen: I fordelerskap på baderommet nærmest entré, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ikke observert. Dersom lekkasjestopper mangler ansees det som et avvik. På bakgrunn av Søknad om rammetillatelse datert 01.12.2010 skal det være lekkasjestopper på kjøkken (rom med vanninstallasjoner og uten sluk).

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for taksmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tilstandsrapport

Årstill: 2013

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Lekkasjestopper mangler på kjøkken.
- Dokumentasjon for rørarbeider fra byggeåret er ikke sett.

Konsekvens/tiltak

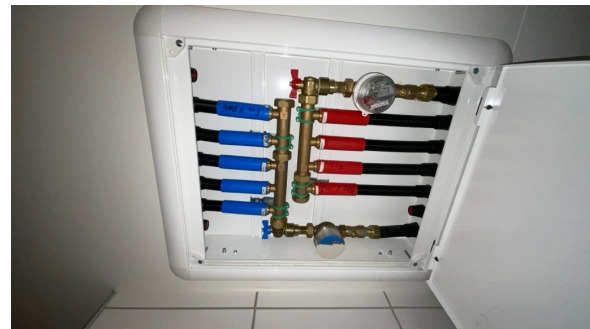
• Tiltak:

Det må påregnes og anbefales å montere lekkasjestopper på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rørøpplagg på kjøkken.



Fordelerskap



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 pga. alder.

Generell levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

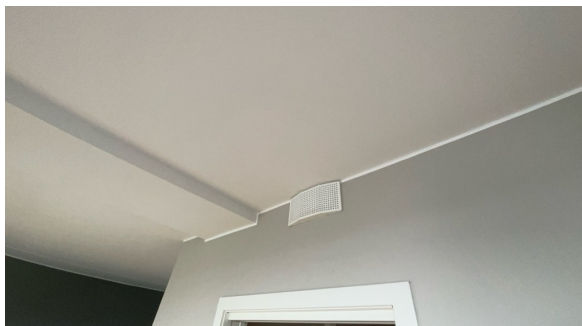
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i leiligheten tilknyttet bygningens felles balanserte ventilasjonsanlegg. Tillufts- og avtrekksventiler.

Årstill: 2013

Tilstandsrapport



Type tilluftsventil.

TG1 Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Varmekabler på bad.erommene.

Nye regulatorer i alle rom tilknyttet vannbåren varme. Ett bad har nyere termostat. Det gis TG1 som varmekilder.

Årstall: 2013

TG1 Varmesentral

Beskrivelse

Fordelerskap for vannbåren gulvvarme er plassert innenfor inspeksjonsluke i gangen.

Ingen unormale dryppmerker eller tilsvarende ble observert.

Årstall: 2013



Fordelerskap for vannbåren gulvvarme.

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen. Det gis TG1 utifra alder.

TG1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Komfyrvakt: Ja

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2013

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

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med / uten forbruksmåler er plassert i
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder:
- Lastbryter: 63 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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.

Ved oppføring av bygningen.

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?

Ukjent

Evt. samsvarserklæring er ikke sett av takstmann.

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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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?

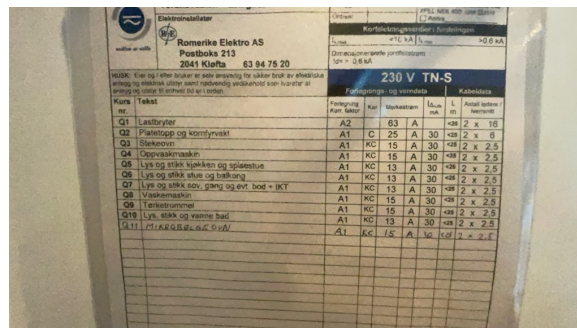
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:

Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

RADON

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vær klar over lavt rekkverk og manglende håndløper i trappen.

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

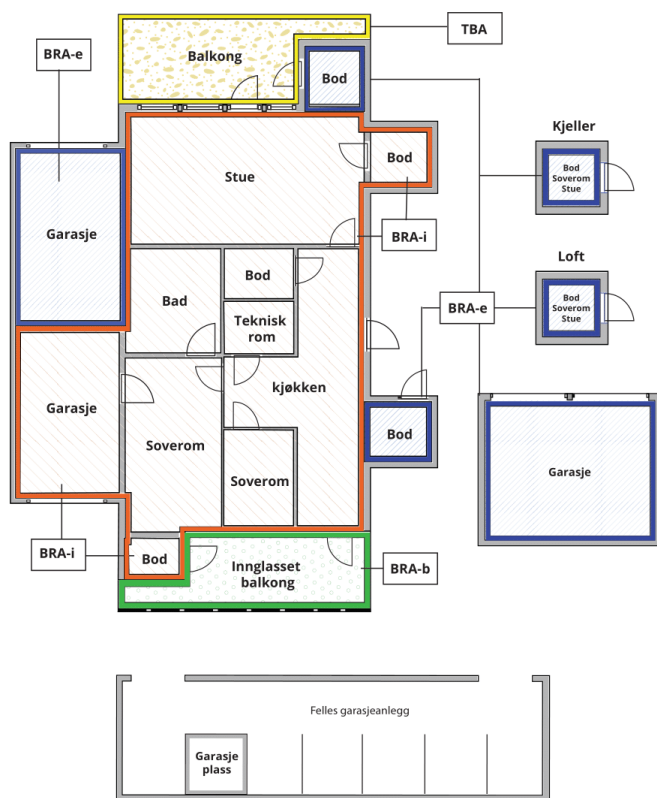
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9.etasje, leilighet	93		9	102	5
8.etasje, leilighet	20			20	2
Kjellerbod		5		5	
SUM	113	5	9		7
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9.etasje, leilighet	Entré/gang, soverom 1, bad 1 v/entré, stue, kjøkken, gang, soverom 2, bad 2 v/hovedsov, trapperom		
8.etasje, leilighet	Inngang, trapperom, soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Innglasset balkong er 9m² (BRA-b).

Balkong ved siden av innglasset balkong er 2m² (TBA).

Balkong ut fra hovedsoverommet er 3m² (TBA).

SUM BALKONGER 9.ETG. ER 5m² (TBA).

Balkong i 8.etg. er 2m² (TBA).

Kjellerbod er 5m² (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TAKHØYDE

Takhøyde er 2,57m i stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Håkon Løvoll ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	104		110	10300 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 37G

Hjemmelshaver

Håkon Thrane Løvoll og Kjersti Stenersen iflg. Kartverket

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53 757,00,-, pr. dags dato.

Boligselskap

Torshovdalen I Sameie

Eierandel

112 / 16675

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

811954802

Felles formue

Kr. 30 631 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 54 375 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedtrappegang inn fra fortau utenfor bygningen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Friområde/park

V311002

Vedtatt: 31.10.2002

Formål: Område avsatt til sporvogn/trikk

S-4792

Vedtatt: 03.09.2014

Formål: Avkjørsel - både inn og utkjøring, Bru, Fortau, Trasé for sporveg/forstadsbane

S-4795

Vedtatt: 03.09.2014

Formål: Friområde, Kombinert bebyggelse og anleggsformål

S-4491

Vedtatt: 27.01.2010

Formål: Bolig/forretning/kontor, Byggegrense, Felles avkjørsel, Inn-/utkjøring, Område avsatt til sporvogn/trikk

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Dels flat og skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

90885445

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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 tjenestetyster.

• 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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 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.

• 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 tilgjengelig 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.

Forutsetninger

- 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.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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.

- 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.

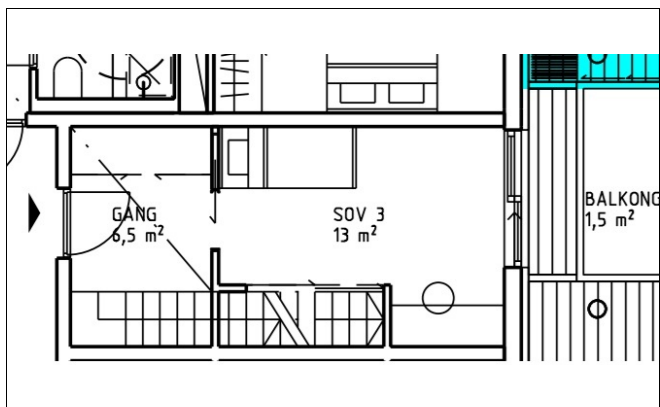
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

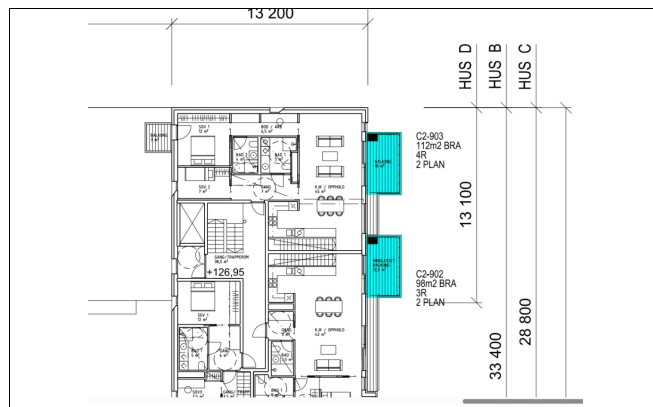
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. regelverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Ark.tegning fra rammetillatelse på saksinnsyn.



Ark.tegning fra rammetillatelse på saksinnsyn.