


Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

 Pontoppidans gate 14C, 0462 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 101, snr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 18333-2281

Eiendomsverdi ref nr: TX1123

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, 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 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 klassisk boligård. Sentralt beliggende på Sagene i veletablert boligområde like ved Torshov. Sagene Ring med matbutikk, kafé, treningssenter, post m.m. er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Mølla næringspark, BI i Nydalen, Ullevål, St.Hanshaugen m.m. Offentlig kommunikasjon i flere retninger i området. Sagene kirke og Gråbeinsletta park er like ovenfor.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Opprinnelig planløsning er ombygget. Opprinnelig kjøkken benyttes idag som soverom. Opprinnelig toalett er idag ombygget til badetrom. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra tre ider.

Adkomst til felles trappegang via åpent gårdsrom foran bygningen. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og uteområder.

Det disponeres 2 loftsbeder og 2 kjellerbeder.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 031,00,-

Pent opparbeidet gårdsrom med gressplen, trær og beplantning.

Asfaltert adkomst til bygningen.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 318 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sagene og Iladelen
Grunnkrets: Sagene rode 1
Valgkrets: Sagene samfunnshus
Skolekrets: Sagene

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGÅRD

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

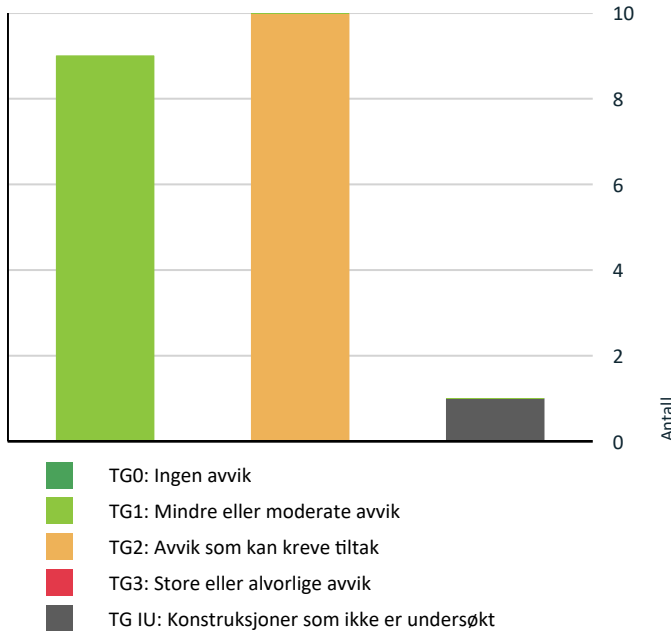
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde er målt til 2,82m i stue/kjøkken.

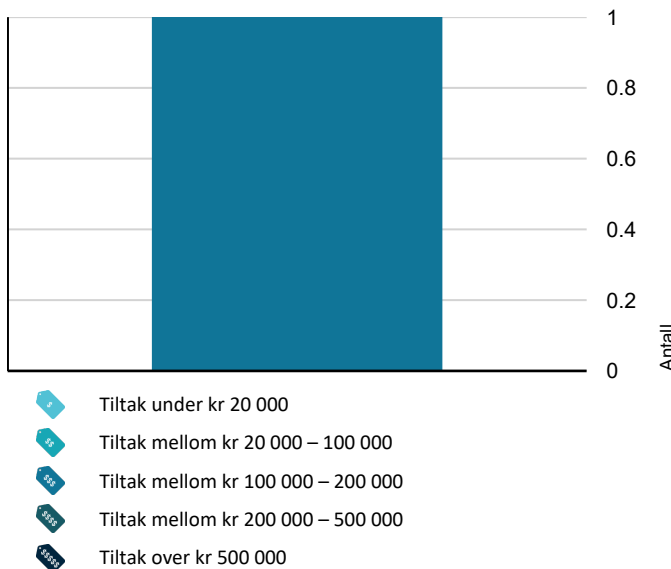
Sammendrag av boligens tilstand

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 KLASSISK BOLIGGÅRD

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)

Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Trebjelkelag [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

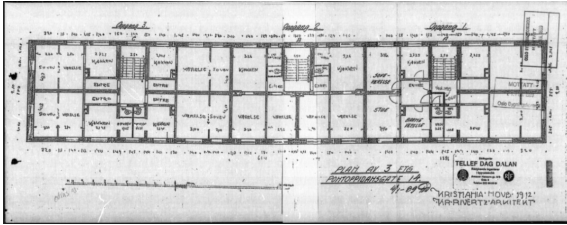
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSEK BOLIGGÅRD



Byggeår

1916

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: 08.12.1911

Igangsatt dato: 15.01.1912

Tatt i bruk dato: 02.12.1913

Kilde: Kartverket

Klassisk boligård oppført over 3 etasjer i tillegg til kjeller og loft. 3. etasje har noe skråtak på innside av yttervegg. Hovedkonstruksjoner

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for taksmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Tilbygg / modernisering

Det opplyses om følgende arbeider gjort i regi av dagens eier:

Gang: Sparkling, maling, ny gips på én vegg, ny himling og nytt gulv.

Soverom 1 / Kontor: Sparkling, maling, delvis ny gips, nytt gulv, ny himling og oppussing av vindu/vinduskarm.

Soverom 2 + 3: Slått sammen til ett større soverom, med nye overflater og nytt gulv, oppussing av vindu/vinduskarm.

Stue: Åpnet mot kjøkken, overflater oppgradert, døråpning blendet, originalt gulv slipt og behandlet, oppussing av vindu/vinduskarm.

Kjøkken: Total oppgradering med nytt kjøkken, nye overflater, nytt gulv, nytt rørarbeid, oppussing av vindu/vinduskarm.

Bad: Ikke totalrenovert, ny innredning og vaskemaskin.

Alle rom: Totalrenovert elektrisk. Alt elektrisk integrert bak lister langs gulvet eller i kanaler i taket.

Annet: Installert peis i soverom og stue.

UTVENDIG

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Det er originale trevinduer med koblede vindusglass i leiligheten.

Årstall: 1916

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Vinduer subber mot vinduskarm av varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes utskifting av vinduer innen rimelig tid. Det ansees ikke som et umiddelbart behov men vær klar over at dette er gamle vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

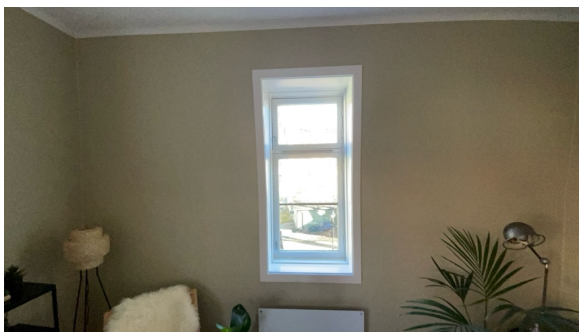
Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Vindustype



Vindustype

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

B30 brannsertifisert inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slarkete låskasse/håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over avvik.

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TE2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner iht. 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 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.

INNENDIG

TE2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Originale tregulv. Nyere parkett. Fliser på badrom.

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser. Rød, original teglstein. Originale trebjelker.

Himlinger består av: Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare, ingen skader eller slitasje som har praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

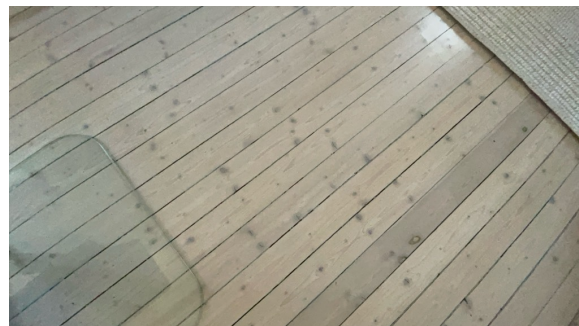
- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over noen originale overflater.

Tilstandsrapport



Parkett



Originale tregulv.



Veggflate



Veggflate

Trebjelkelag

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:

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

Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 26 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: 2 stk. klassiske vedovner i henholdsvis stue og hovedsoverom.

Piperehab?

Type pipeløp:

Ikke brennbar plate på gulv:

Synlige sider av pipeløp:

Avstand til brennbart materiale:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besikket da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

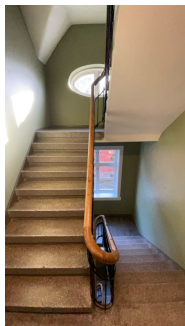


Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang.

TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er både nyere og originale innerdører. Dørblad mellom stue og entré men er tatt vare på.

Vurdering av avvik:

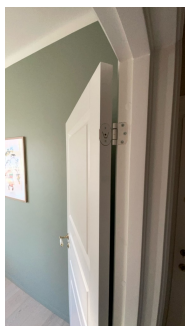
- Det er avvik:

Originale

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over original dørtype.



Original innerdør.



Original innerdør.



Original innerdør.



Original innerdør.

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

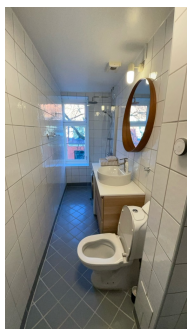
Beskrivelse

Baderommet ble renoverert i regi av tidligere selger AS Kristiania Byggeselskap for Småleiligheter i 2005.

Tilstandsrapport

Det ble opplyst den gang at "renoveringen var svært omfattende med renovering av bad, etablering av ventilasjon over tak og sammenslåing av 1-rom leiligheter."

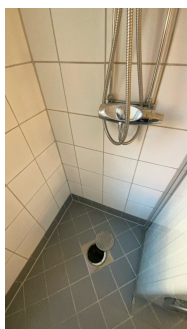
Årstall: 2005



Baderom



Baderom



Dusjhjørne

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

MERK: Skruehull i veggflis (like innenfor baderomsdøren) må tettes med silikon.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



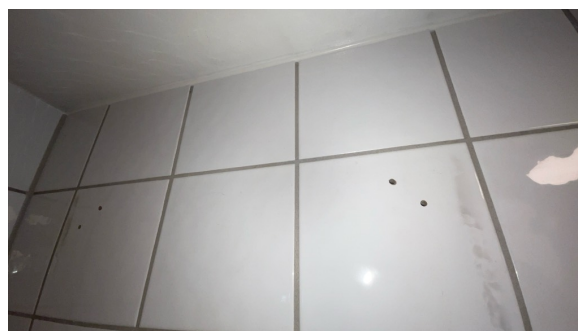
Dusjhjørne



Overflater



Himling



Skruehull

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

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: 44 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

Evt. membranoppkant $\geq 15\text{mm}$ 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 gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .

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

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

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Type membran: Membran på vegger og gulfv 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 utslag nederst langs sokkel i dusjhjørnet men forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider. Men vær klar over forholdet.

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: 2005

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulfv og fuktskader.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

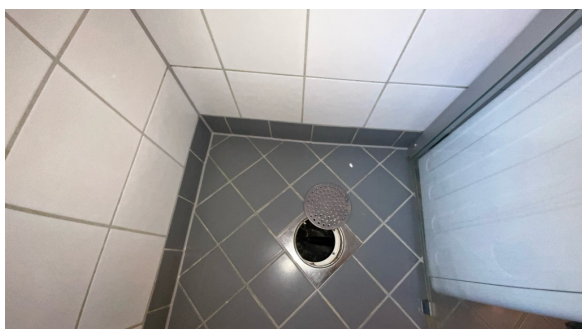
Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel.



Hovedsluk



Hjelpesluk i dusj.

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ny innredning og vaskemaskin. Inneholder toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med dusjarmatur, servantskap med blandebatteri.



Servantskap. Toalett.



Dusjarmatur

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksventilasjon. Det er luftespalte under dørrbladet. Test med løst ark indikerte tilfredstillende avtrekkseffekt.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Avtrekkventil



Luftespalte under dørbildet.

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader. Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2005



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

3. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, corian benkeplate, kum med blandebatteri, integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

3. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

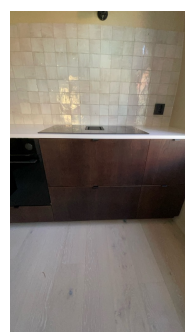
Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).



Det er mekanisk avtrekksventilasjon i veggen over kjøkkeninnredningen, det er et bra tiltak for rommet.



Kullfilterviften har utkast av avtrekksluften nederst i sokkel på kjøkkeninnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Plastrør og kobberør

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på baderommet.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2. Evt. hovedstoppekran inni leiligheten ble ikke lokalisert.

Lekkasjestopper: Ja, i underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

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.

TEK17

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

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

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

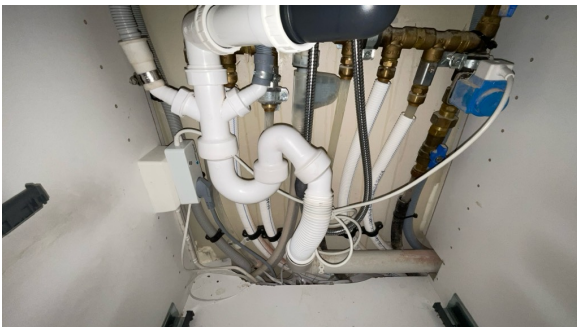
- Det er avvik:

Hovedstoppekran er ikke inni leiligheten men i fellesområde.
Manglende dokumentasjon for rørleggerarbeider i 2005.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



Lekkasjestopper (blå magnetventil tiil høyre på bildet).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast er synlig innenfor inspeksjonsluke på baderommet. Det gis TG1 pga. alder fra 2005.
Ingen feil, drypp eller andre skader ble observert.

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

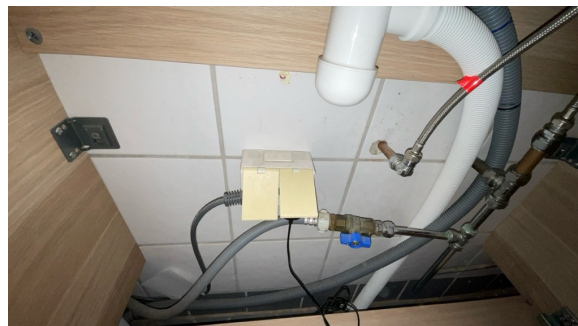
Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Avløpsrør



Avløp fra servant. Kobber vannrør på samme bilde.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

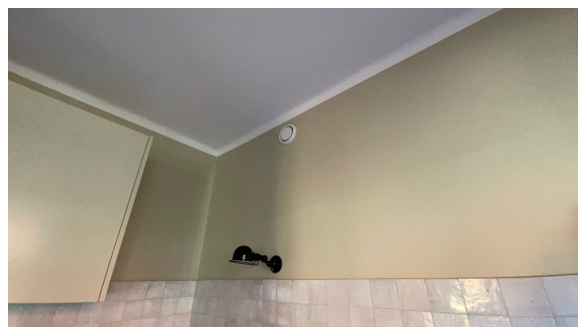
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken (avtrekksventil i vegg) og baderommet. Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft som kommer gjennom luftespalter over vinduer.



Luftespalte over vinduer.



Luftespalte over vinduer.



Avtrekksventil på kjøkken.

TG1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på baderom fra 2005.
Elektriske panelovner.
2 stk. ildsteder.
Det gis TG1 som varmekilder.

Tilstandsrapport



Termostatbryter



Type panelovn.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken. Berederen opplyses å fungere fint. Berederen var ikke synlig pga. plasseringen og ingen inspeksjonsluke.

Volum: 120 liter

Produksjonsår: Opplyst å være fra 2020

Lekkasjestopper: Ja, synlig sensorledning i underskap på kjøkken.

El-tilkobling: Ikke synlig dvs. ukjent om den er fastmontert eller uttagbar.

MERK:
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skriver (<https://www.dsb.no/elsikkerhet/>):
Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500 W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Bereder over 1500 W med plugg kan fortsatt være lovlig omsatt, fordi de kan brukes som erstatning i eldre anlegg.

Dette er derfor et elektroteknisk installasjonskrav fra NEK 400, ikke et krav fra TEK, NS3600 eller avhendingsloven.

Det anbefales å montere en fast el-tilkobling dersom den er uttagbar.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke synlig dvs. ikke mulig å observere uten å demontere deler av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare men det anbefales å lage inspeksjonsluker for å kunne observere berederen, el-tilkoblingen og vannrør.



Bereder er plassert i underskap i hjørnet.

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Komfyrvakt: Ja. Monteringsavstand er ikke kontrollert, henviser til produsentens anvisning.

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.

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 forbruksmåler er plassert i fellesgang.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring - OV: 40 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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Gjelder arbeider gjort i regi av dagens eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 2026-03-24 fra VESTRE AKER ELEKTRO AS er utstedt.

Anleggsbeskrivelse: Ombygging/rehabilitering.

Beskrivelse:

Tilstandsrapport

Arbeid iht kontrakt gjennom de lilla as,

Følgende ny el installasjon:

Kjøkken:

Demontering av dagens elektriske anlegg

Nødvendig kurser til kjøkkenet med nye jordfeilautomater

Utskifting av dagens automater til nye jordfeilautomater på berørte kurser til kjøkkenet

Strøm til:

platetopp (med komfyrvakt, krav) med avtrekksvifte integrert (ikea har fått dette nå)

stekeovn

oppvaskmaskin

kjøleskap og frysenskap

ny v.v.bereder

3 stk. dobbel stikkontakt ved kjøkkenbenk. Til kaffetrakter og lignende.

1 stk. Lysbrytere med tilkobling av lys under kjøkkenskap. (ikke medregnet selve belysning)

1 stk. Takpunkt, ikke inkludert selve armaturet

1 stk. dimmebryter til taklampe

Sov. 2 og 3:

1 stk. Takpunkt, ikke inkludert selve armaturet

1 stk. dimmebryter til taklampe

2 stk. doble stikkontakter

i takhøyde

Stue:

1 stk. Takpunkt, ikke inkludert selve armaturet

1 stk. dimmebryter til taklampe

2 stk. doble stikkontakter

over spisebord og over vindu

Gang:

1 stk. Takpunkt, ikke inkludert selve armaturet

1 stk. dimmebryter til taklampe

Bad:

1 stk. lysarmatur over servant, inkludert 1 stk Prelude fra SG

<https://www.sg-as.com/nb/produkter/prelude>

1 stk. taklampe

1 stk. dimmebryter til taklampe

Flytte stikkontakt til vaskemaskin lengre ned

Følgende endringer ble avtalt underveis i prosjektet:

Kjøkken;

3 stk Bytte fra standard til elko plus stikkontakt

2 stk Ekstra lampepunkt fra eksisterende punkt

1 Fratrekk: Dimmer

1 stk extra stikk under vindu

Soverom 1 og 2;

1 stk extra 4veis stikk i gjesterom

3 stk Utskifting av stikkontakter

-Fratrekk 2 stk Dimmer

Stue;

1 stk lampe montering over bord

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, brantilløp 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?

Tilstandsrapport

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?

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

Kurs nr.	List	In (A)	Kl	Kabel		J/F/B
				S(mm ²)	Lengde	
1	Overspenningsvern					
2	Hovedsirkning - OV	40				
3	Plateropp	25	C	2x6/6 Cu		30
4	Kjøkken stikkontakter	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
5	Stuesovn	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
6	Oppvaskemaskin	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
7	Livs kjøkken, stue, soverom, gang	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
8	Bad	10	C	2x1,5/1,5 Cu		30
9	Vaskemaskin	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
10	Stue stikkontakter	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
11	Soverom, gang stikkontakter	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
12	V.v.b.	15	C	2x2,5/2,5 Cu		30
		10	C	2x2,5/2,5 Cu		30

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. 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.

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

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

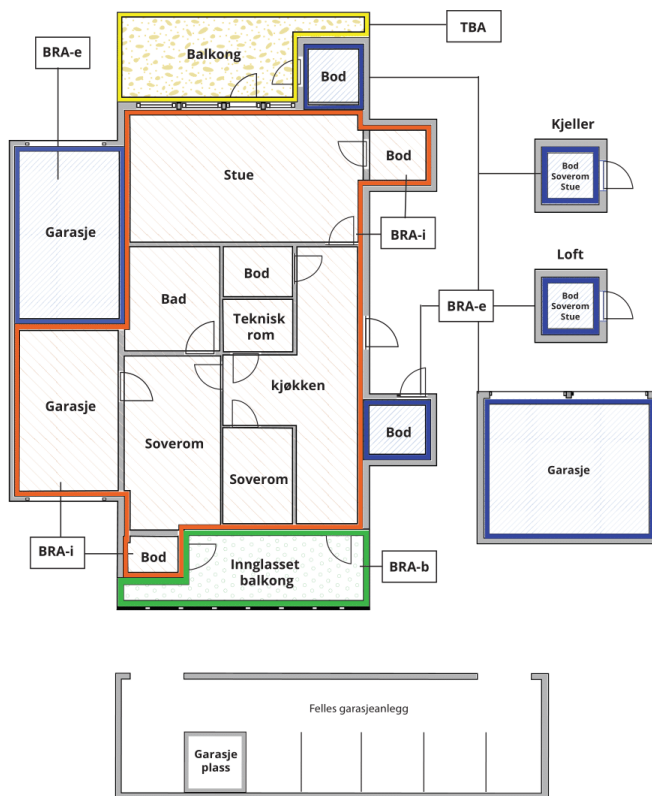
Hva er måleverdig areal?

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 bod

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 branncelleinndeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje, leilighet	73			73	
Loftsbod 1		3		3	
Loftsbod 2		3		3	
Kjellerbod 1		4		4	
Kjellerbod 2		4		4	
SUM	73	14			
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang, badrom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Loftsbod 1		Loftsbod 1	
Loftsbod 2		Loftsbod 2	
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Loftsbod 2	

Kommentar

Loftsbod 1 er oppmålt til ca. 3m² (BRA-e). Vanskelig oppmåling pga. lagrede gjenstander og konstruksjoner.
Loftsbod 2 er oppmålt til ca. 3m² (BRA-e). Vanskelig oppmåling pga. lagrede gjenstander og konstruksjoner.
Kjellerbod 1 er oppmålt og avrundet opp til nærmeste hele tall 4m² (BRA-e).
Kjellerbod 2 er oppmålt og avrundet opp til nærmeste hele tall 4m² (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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE

Takhøyde er målt til 2,82m i stue/kjøkken.

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: Ikke utover ovennevnte kommentar om ombygget planløsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	101		122	29600 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Pontoppidans gate 14C

Hjemmelshaver

Kristian Skrede Fallrø og Ingrid Fallrø Skrede iflg.
Kartverket

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160 219,60,-, pr. dags dato.

Boligselskap

Det Rivertzske Sameiet

Eierandel

74 / 17511

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

993529346

Felles formue

Kr. 16 713 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 176 332 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau/åpen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-173GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-1660

Vedtatt: 30.10.1970

Formål: Annet veiareal, Fortau, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

V011002

Vedtatt: 01.10.2002

Formål: Fortau, Frisiktzone, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei, Offentlig kjørebane/veigrunn, Parkering/utfartsparkering

V200905N2

Vedtatt: 20.09.2005

Formål: Fortau

S-5058

Vedtatt: 13.11.2019

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse med åpne gårdsrom imellom bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

94440160

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	24.03.2026	
2	24.03.2026	
3	24.03.2026	

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 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 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 rømningssetaten 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.