

# Tilstandsrapport

AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Treschows gate 15C, 0470 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 222, bnr. 192

# Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2320

Eiendomsverdi ref nr: TB1992

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](http://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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i boligblokk fra 1939. Sentralt beliggende på Sagene nær Akerselva i veletablert boligområde bestående av både nyere og eldre boligblokker. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud både på Torshov, Bjølsen og Sagene. Gang- og sykkelvei langs Akerselva på andre siden av gaten. Det er gangavstand til bl.a. Nydalen, Torshov, Storo Shoppingsenter, Grünerløkka m.fl.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en opprinnelig, arealeffektiv og praktisk planløsning i tillegg til gode dagslysforhold. Det er balkong ut fra stuen.

Fin utsikt til parkområdet langs Akerselva, deler av byen og området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau langs gate. Det er ikke heis i bygget.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:  
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 723,00,-

Pent opparbeidet gårdsrom med gressplen, asfaltert gangvei frem til oppgangene, sittegruppe og beplantning.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 95 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Norges Eiendommer opplyser:  
Kirkesogn: Sagene og Iladalen  
Grunnkrets: Bjølsen rode 7  
Valgkrets: Bjølsen skole  
Skolekrets: Bjølsen

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 tilstandbeskrivelse 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](#)

### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

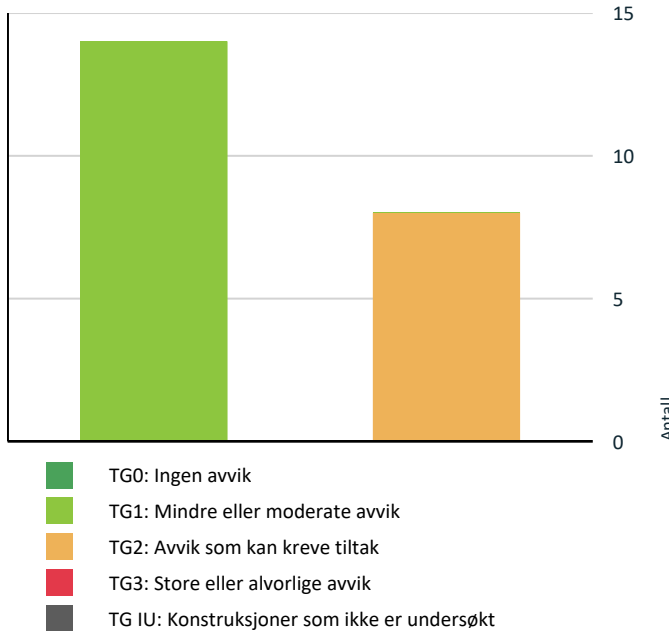
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### TAKHØYDE

Takhøyde målt til 2,62m i stue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > 3.etg., leilighet > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - originale radiatorer

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

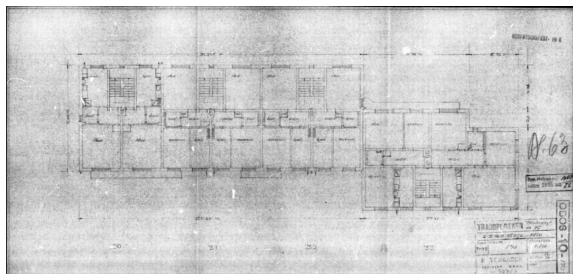


Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



### Byggeår

1939

### Kommentar

Iflg. Kartverket

### Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1939

Kilde: Kartverket

Frittliggende, tradisjonell boligblokk oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Beliggende på tilnærmet flat/svak skrånende tomt med åpent gårdsrom rundt bygningen. Hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Støpte etasjeskillere.

### Vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering:

Det er nye rør fra det kommunale anlegget inn til borettslaget. Derav ny asfalt også. Utført i 2023.

2021 Nytt avfallsanlegg.

2020 Utbedring av uteomhusarealet, nye inngangsdører og vinduer i trappeoppgangene, nytt calling anlegg og malt oppganger.

2020 Bytting av brannslukningsapparater. Bunnrør i kjellere, inspeksjon og rehabilitering.

2019 Installasjon av bergvarme

2017 Balkonger

2016 Kontroll og vedlikehold brannvarslingssystem

2015 Nytt tak i 15A. Nye jordfeilbrytere i fellesanlegg. Rens av ventilasjonssystemet. Rassikring over alle inngangspartiene.

2014 Ny oljetank Nytt betalingssystem vaskeri

2013 Rehabilitering av el-anlegg Nytt sikringsskap samt el-utbedringer i alle leilighetene.

2012 Nytt postkassesystem Ny kollektiv avtale med GET (digital tv og bredbånd)

2010 Skiftet tak på begge bygninger. Ny tørketrommel. Service på samtlige brannslukningsapparater.

2009 Skiftet porttelefon, lys i oppgangene og kjeller, og maling av oppgangene.

2008 2 vaskemaskiner

2007 Uteområdet. Oppgradering av uteområdet mot Brochmannsgate med to sitteplasser, gressplen, busker og rosebed.

2006 Fasader. Rehabilitering av fasade og bakfasade på nr. 17. Ny vaskemaskin.

2005 Ny fyr.

2004 Utskifting av vinduer. Ny vaskemaskin i nr. 17. Installert automatisk energisparing samt isolert røropplegg og ventiler i fyrrom.

2003 Asfaltring av uteareal Samt oppsett av sykkelstativer.

2002 Utskifting av samtlige brannpulverapparater Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesarealer.

2001 Installering av bredbånd.

2000 Baderomsrehabilitering. Rehabilitering av samtlige baderom og soilrør i borettslaget. Skiftet radiatortermostater.

1999 Rehabilitering av piper. Drenering for å forhindre fuktskade i kjelleren.

1998 Nytt varmeanlegg og riving av piper.

1997 Nye dører til alle leilighetene i borettslaget

1996 Beising av vinduer.

1995 Ny vaskemaskin i 17. Ny tørketrommel i begge fellesvaskeriene.

1994 Skifting av tak, nye snøfangere. Skifting av stigeledninger og nytt elektrisk anlegg i alle leilighetene.

1992 Skifting av kloakkrør under gårdsplassen

1990 Fjerning av brannbalkonger. Installering av sentralt brannvarslingsanlegg.

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

- Eier opplyser om følgende arbeider gjort i leiligheten:
- 2016 - Oppussing gulv
    - \* Ny 1-stavs eikeparkett i alle rom
  - 2017 - Oppussing bad
    - \* Nye fliser på gulv - flis på flis - med nye elektriske varmekabler
    - \* Nytt toalett
    - \* Nytt baderoms møbel med ny vask
    - \* Nye dusjvegger
  - 2020 - Oppussing kjøkken
    - \* Nytt kjøkken fra Epoq - komplett nytt kjøkken med nye hvitevarer
    - \* Nye kursopplegg til komfyr/platetopp
    - \* Bytte av lysbryter på kjøkken - ny dimmer
    - \* Bytte av lysbryter i stue - ny LED dimmer
  - 2026 - Div
    - \* Ny LED dimmer i gangen
    - \* Ny LED dimmer på kjøkken
    - \* Ny taklampe kjøkken

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme datert 2004. Stuevindu er fra 2017.

Årstall: 2004



2017



2004

### TG 1 Inngangsdør

#### Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

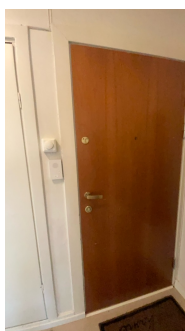
# Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

## Balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 2017.

Årstall: 2017



Balkongdør



Balkongdør



Dato 2017.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkong

### Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stuen.

Bygget med stålramme forankret til ytterveggen.  
Ved nedbør er det avrenning til takrenne med utkast på siden.

Rekkverk høyde: 111 cm

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.

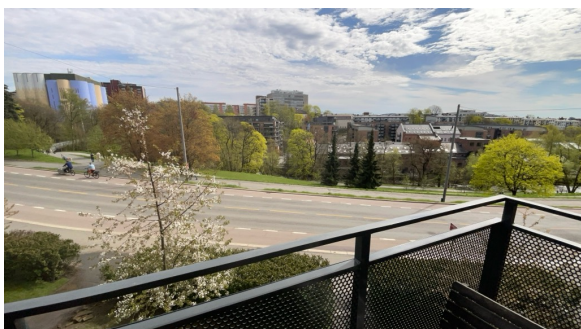
Årstall: 2017



Balkong



Balkong



Balkong



Rekkverkshøyde

## TG 1 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.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett fra 2016. Fliser på badrom.  
Veggflater består av: Malt mur. Malt tapet. Fliser på badrom.  
Himlinger består av: Malt betong.

Eier opplyser at leiligheten blir malt av et firma like etter takstbefaring. På bakgrunn av dette gis det TG1.

# Tilstandsrapport

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktik betydning mht. bruk. Det er stedvise noe ujevne overganger i listverk, terskler o.l. Det er også noe originale konstruksjoner med naturlig elde og slitasje som gis TG2.

## ! TG 1 Etasjeskille

### Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

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

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:

Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

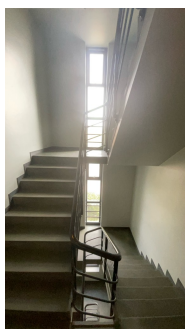


Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trapegang.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Originale innerdører. 2 stk. ekstra dørblad medfølger, er lagret på loftet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Innerdør



Innerdør

## VÅTROM

### 3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet ble oppusset i 2004 i regi av borettslaget den gang.

2017: Lagt flis på flis på gulv med nye varmekabler. Nytt toalett. Ny servantskap. Nye dusjdører.

Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2004



Baderom

### 3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

#### TG2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

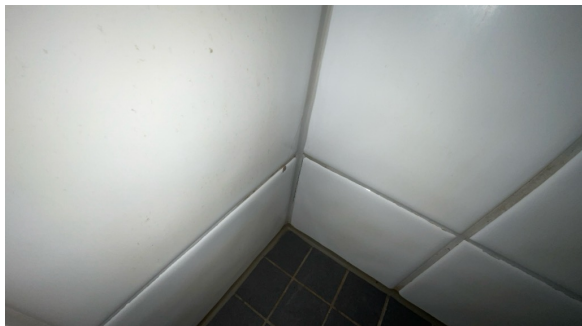
Sprekk i 1 stk. veggflis i hjørnet i dusjnisen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig. Sprekk i flis ansees å ha ingen betydning mht. vanntetthet.



Dusjhjørne. Sprekk i flis er lite synlig på bildet.



Overflate



Himling

## 3. ETG., LEILIGHET > BADEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble lagt flis på flis i 2017.

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

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

Fall  $\geq$  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 på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

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: 2017

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

## 3. ETG., LEILIGHET > BADEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger 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 fuktutslag 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: 2004

#### 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 gulv og fuktskader.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

# Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.

## 3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

2017: Nytt toalett. Ny servantskap. Nye dusjdører.

Årstall: 2017



Toalett



Servantskap



Dusjarmatur

## 3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

### TG2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

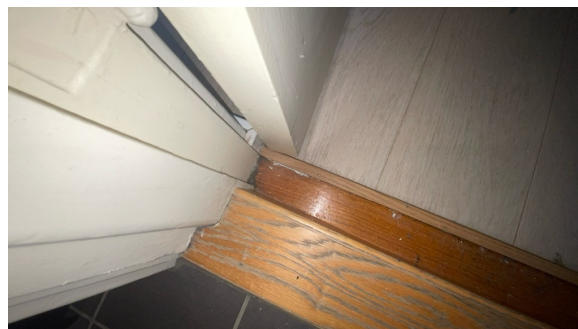
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

# Tilstandsrapport



Lufteventil i himling.



Luftespalte under dørrbladet.

## 3. ETG., LEILIGHET > BADEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/murvegger. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.

## KJØKKEN

### 3. ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplate, kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, fliser over benk.

Årstall: 2020



Kjøkken



Kjøkkenfronter

### 3. ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

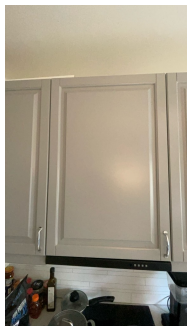
#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator med kullfilter.



Kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Kobberrør med plastkappe.

Rør på bad er fra 2004.

Rør på kjøkken er fra 2020.

Fordelerskap: Nei. Åpen samlestock er plassert over inspeksjonsluke i himling på baderommet. Her er det 2 stk. stoppekraner for baderommet.

Evt. lekkasjevann fra vannrør (utenom kjøkken) blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet. Lekkasjevann på vannrør på kjøkken blir stanset av automatisk lekkasjestopper ("etter" lekkasjestopperen).

Røransvisning/dokumentasjon: Dokumentasjon er tilgjengelig. Ikke sett av taksmann.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

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

TEK17

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

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for rørarbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over manglende dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Kobberrør. To stoppekraner.



Vannrør på kjøkken. Blå magnetventil (lekkasjestopper).

## TG1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør er fra 2004.

Årstall: 2004



Avløpsrør/soilrør (rød farge).

## TG1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over vinduer.



Type luftespalte.



Type luftespalte.

## TG1 Oppvarming

### Beskrivelse

Radiatorvarme. Varmeabler på bad. Det gis TG1 som varmekilder.

# Tilstandsrapport



Radiatorvarme



Termostatbryter for varmekabler.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Felles sentralfyring i boligselskapet tilknyttet bergvarme. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## ! TG 1 Alarm- og signalanlegg

### Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Komfyrvakt. Ja, over koketopp.

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.

# Tilstandsrapport



Komfyrvakt

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiator fra 2017.

Årstill: 2017



Nyere radiator fra 2017.

## ! TG 2 Vannbåren varme - originale radiatorer

### Beskrivelse

Originale radiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Original radiatorstype.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmålere er plassert i fellesgangen like utenfor inngangsdøren.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: 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.

Elvia utførte tilsynsrapport av det elektriske anlegget 07.02.2023.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

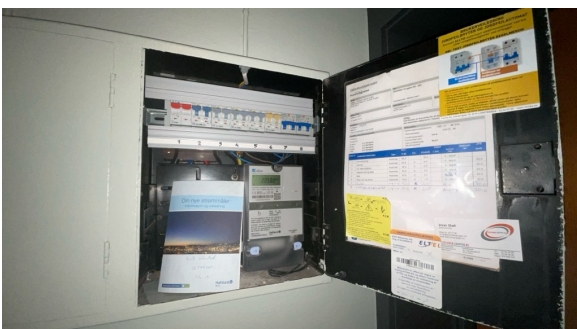
Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

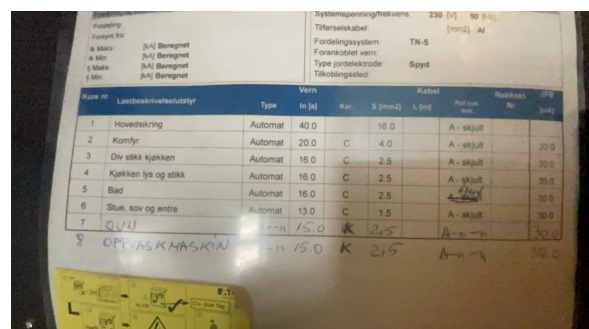
## Inntak og sikringsskap

3. 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



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 bygnings sakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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.

## BRANNCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

## RADON

Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for dette området. Radon er ikke aktuelt da leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>



Kart over radon aktsomhet.

# 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

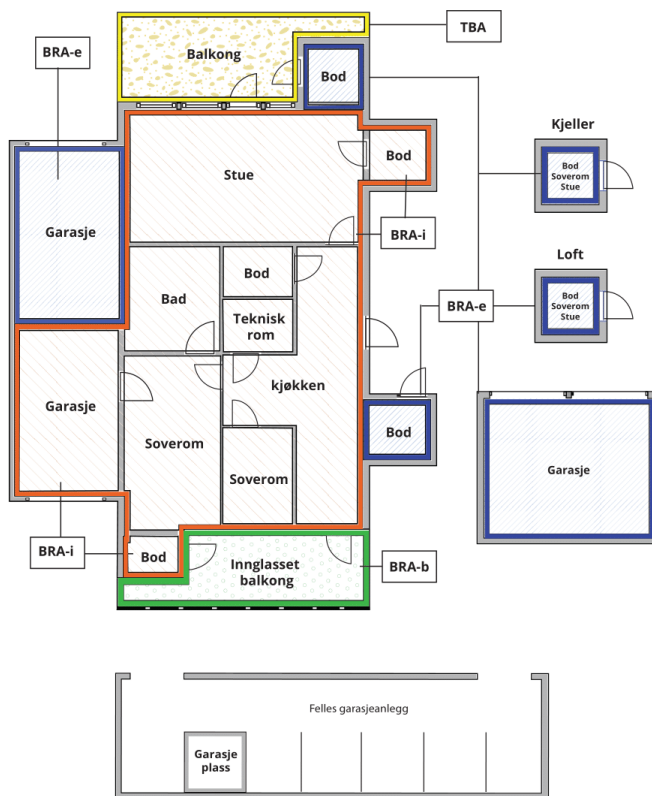
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etg., leilighet	49			49	3
Loftsbod		3		3	
Kjellerbod		2		2	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Balkong er 3,3m<sup>2</sup> som avrundes ned til nærmeste hele tall 3m<sup>2</sup> (TBA).  
Loftsbod er 3m<sup>2</sup> (BRA-e).  
Kjellerbod er 2m<sup>2</sup> (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 byggt teknisk 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 målt til 2,62m i stue.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Sebastian christoffersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	192		0	1660.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Treschows gate 15C

### Hjemmelshaver

BORETTLAGET TRASOPLØKKA III

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
365/Borettslaget Trasopløkka iii	948315041	365	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Christoffersen, Sebastian

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
77	800	41 384	209 456

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

### Kommentar

Ikke tilgjengelig

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles, åpen og asfaltert gårdsplass. Adkomst inn fra fortau langs gate.

### 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

V160947

Vedtatt: 16.09.1947

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

### Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles polise for borettslaget

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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	30.04.2026	
2	04.05.2026	

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 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 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.