



Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

 Maridalsveien 180B, 0469 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 113

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 13.09.2025

Oppdragsnr.: 18333-2125

Referansenummer: CA6255

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS


TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP


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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders J. Bryhn'. The signature is fluid and cursive.

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i klassisk boligård fra 1898. Sentralt beliggende på Bjølsen med nærhet til bl.a. Nydalen og Sagene i veletablert boligområde. Området består av både eldre og nyere bebyggelse, hovedsaklig bygårder og boligblokker. Det er nærbutikker i området og bl.a. Bjølsenhallen. Det er kort vei til Nydalen med forretninger, kafeer, restauranter, treningssentre, offentlig kommunikasjon (buss og t-bane) i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er busslinje i umiddelbar nærhet. Gangavstand til bl.a. Storo Shoppingsenter, Sagene, Sandaker og Torshov. Voldsløkka med store grøntarealer er få minutters gange unna. Akerselva med gang- og sykkelvei i retning sentrum og Maridalen er i umiddelbar nærhet.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med normal bruksslitasje alder, bruk og bygningstype tatt i betraktning. Flere klassiske detaljer som bl.a. profilert listverk, ildsted, originale tregulv m.m. Opprinnelig planløsning er ombygget tidligere. Det er gode dagslysforhold i leiligheten.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom mot gate. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til bebyggelse, gater og området rundt i tillegg til indre gårdsrom.

Det disponeres:

- 1 loftsbod
- 1 bod i felles trappegang 1/2 etasje nedenfor leiligheten
- 1 kjellerbod

Totale felleskostnader per måned: Ikke opplyst, kontakt eiendomsmegler.

Opparbeidet gårdsrom med belegningsstein, noe gressplen, beplantning, lekeapparat og sittegruppe.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 16 andeler.

Norges Eiendommer opplyser:

- Kirkesogn:Sagene og Iladalen
- Grunnkrets:Bjølsen rode 3
- Valgkrets:Bjølsen skole
- Skolekrets:Bjølsen skole

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

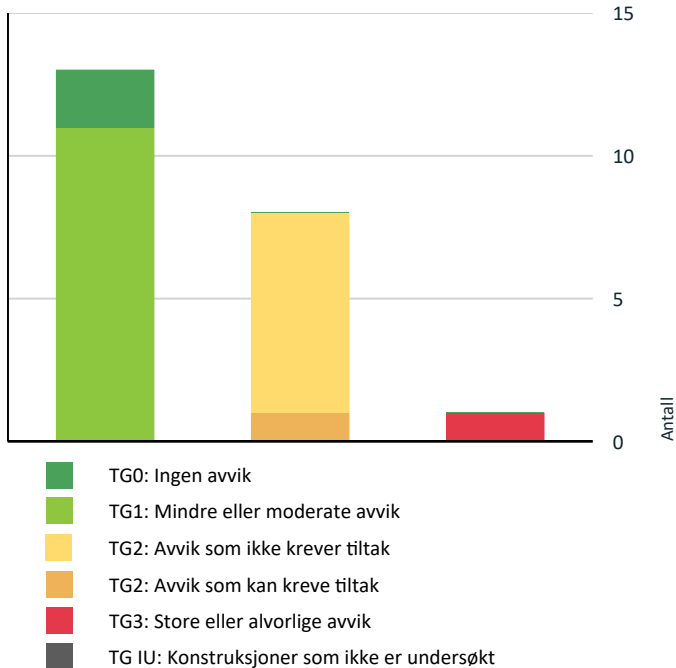
ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

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

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.

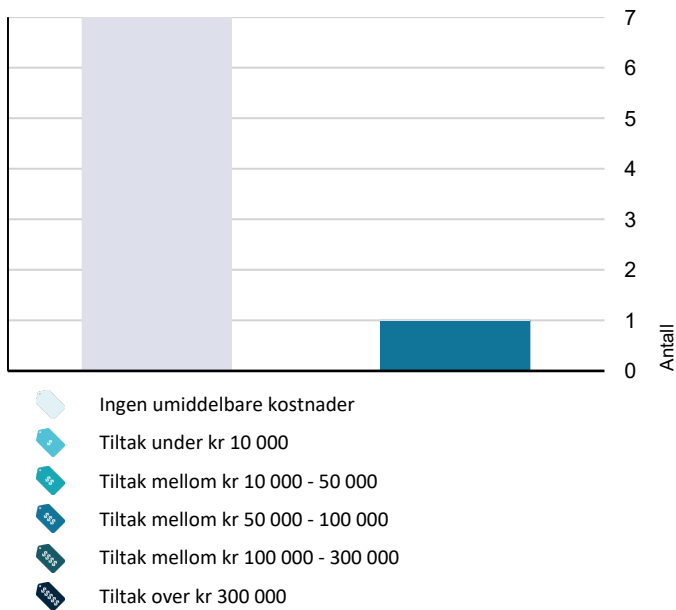
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

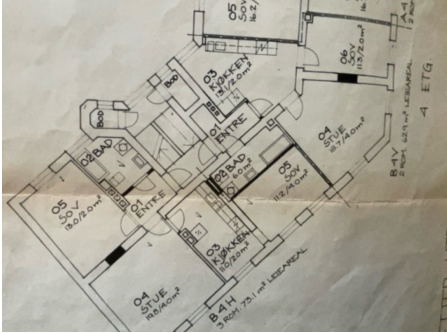
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSEBYGÅRD



Byggeår

1898

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Klassisk boligård oppført over fire etasjer i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag. Beliggende på svakt skrånende tomt. Tidstypisk kjeller og loft.

Vedlikehold

Borettslagets årsberetning har ikke vedlikeholdsoversikt. Følgende oversikt er gitt av tidligere styreformann i borettslaget:

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 180

1898 Bygården ble oppført.

1985 Bygården ble totalrenovert av Oslo Byfornyelse. Borettslaget ble stiftet desember 1984.

1989 Montering av brannstiger i bakgård

1991 Norsk Husoppforsikring anbefalte utbedringer i kjeller, og dette ble utført

1994 Ferdigattest for rehabilitering av gården, etter uførte branntekniske arbeider i kjeller. Montering av sykkelstativ

1995 Innstalling av stoppekraner på alle rørgater i kjeller. Brannmaling av kjellertak

1996 Fasadeoppussing mot gateside

1999 Fasadeoppussing mot bakgård

2002 Utskifting av 2 av 5 varmtvannsberedere

2003 Utskifting av 3 varmtvannsberedere. Reparasjon av innvendige pipeløp.

2004 Utskifting av vinduer i loftsleilighet

2005 Leietaker i næringslokale avsluttet virksomhet. Borettslaget valgte å omgjøre til boligformål, og lokalet ble solgt. Antal andeler endret fra 15 til 16.

2006 Rehabilitering av ytre skorsteiner.

2008 Oppussing og maling av trappeoppganger

2010 Inngikk kontrakt med Pelias Skadedyrkontroll

2012 Innhenting av vedlikeholdsplan (USBL)

2013 Utarbeiding av HMS-plan. Innkjøp av barnevogngarasjer.

2014 Innhenting av Brannteknisk Tilstandsanalyse ved Skafor. Branntekniske utbedringer i kjeller og på loft, oppgradering og utskifting av dører.

Brannmaling av trepanel i portrom.

2015 Utskifting av alle vinduer og ytterdører i gården. Utskifting av brannvarslingsanlegg og porttelefoner. Oppussing av murvegg i portrom.

2019 Borettslaget ble medlem i Larviksgata Vel som gir mulighet for å søke fleksi eller fast P-plass i Larviksgata (privat gate). Liten lekkasje i sikkerhetsventil på varmtvannsbereder, skiftet ventil på flere av berederne.

2020 Fikk bygget ny platting og nye utemøbler i bakgård.

2021 Innhenting av tilstandsrapport.

2022 Fikk bygget tørkestativ i bakgård, samt flere utemøbler. Panelovner i kjeller ble byttet ut.

2023 Fjerne to større trær i bakgård da de stod for nær husvegg og tak. Reparasjon av tak over A-oppgang.

2024 Platting, utemøbler og tørkestativ beiset. Rydding og støvsuging kjeller og loft.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger/
arbeider Eier opplyser om følgende:

OM GÅRDEN OG LEILIGHET B4V

Bygården ble oppført i 1898 og var opprinnelig arbeiderbolig for Bjølsen Valsemølle. Oslo kommune ved Oslo Byfornyelse overtok gården fra private gårdeiere i 1982. Gården var da i nedslitt forfatning og hadde ikke innlagt varmtvann. Rehabilitering ble igangsatt i 1983. Loftsleiligheten ble bygget og alle leiligheter ble pusset opp etter behov og fikk bad. Toaletter i trappa ble omgjort til trappeboder. Leilighet B4V hadde før rehabilitering ikke bad og kun utslagsvask på kjøkken. Gangen i leiligheten ble halvert og frigjorde areal til større kjøkken. Dør mellom stue og soverom ble bygget inn i vegg. Opprinnelige dører til stue og soverom ble beholdt. Tak i alle rom ble senket for å isolere mot loftsleilighet og all stukkatur ble fjernet.

ARBEIDER GJORT I LEILIGHET B4V ETTER 1984

ELEKTRISK ANLEGG OG ILDSTED

Elektrisk anlegg i gården er fra rehabiliteringen i 1984. Har senere satt inn flere stikkontakter på stue, kjøkken og soverom. Alt elektrisk på bad ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2018. Panelovner stue er fra i 2017 og på soverom fra 2019. Hovind rundovn i støpejern (koksovn) i stue er trolig original og like gammel som gården. Selger har brukt denne flittig.

STUE

I forbindelse med at stue ble pusset opp i 2003, ble taket hevet cirka 9 cm. I følge Anticimex er etasjeskille mot loftsleilighet ikke stubloft, men rapphimling som var vanlig den gang gården ble bygget. Alt inn til rupanel ble fjernet og nye gipsplater lagt på før veggene ble malt. Gulvet ble slipt og behandlet med lut iblandet kalk for å hindre gulning, deretter med olje. Det ble laget innebygd hylle i tidligere dørøpning til soverom og i hjørnet bak dør. Vegger, vinduskarmen og tak er malt på nytt i 2025.

KJØKKEN

Kjøkken totaloppusset i 2007. Ny planløsning og kjøkkeninnredning. Avretting gulv og legging av linoleumsfliser. Fliser over kjøkkenbenk er fra 2001. Det er fuktsperre under fliser. Tak malt i 2001. Vegger og fronter er malt på nytt i 2025.

SOVEROM

Soverom ble pusset opp 2008. Fjernet gulvbelegg og slipte gulvet. Etterbehandlet med olje. Vegger ble tapetsert med strukturteppet og malt. Taket ble også malt. Vegger er malt på nytt i 2025.

GANG

Gangen ble pusset opp i 2003. Gulvet ble slipt og etterbehandlet med lut og deretter olje. Veggene ble malt, men ikke taket. Satte inn oppbevaringsskap bak garderobehylle. Vegger er malt på nytt i 2025.

BAD

Bad totalrenovert februar 2018. FDV dokument og våtromssertifikat foreligger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolér glass i treramme datert 2015.

Årstall: 2015



Vindustype



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Tilstandsrapport

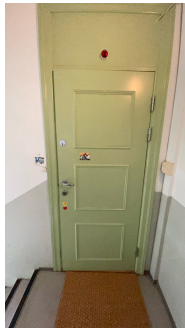
B30 brannsertifisert inngangsdør med to låser.



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 Felles konstruksjoner, vedlikeholdsoversikt

Gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for taksmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Linoleumsbelegg. Fliser med varmekabler.

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur.

Himlinger består av: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale tregulv med stor slitasje. Det opplyses at tregulvet kan slipes ytterligere.

Generell elde og slitasje med stedvise sår/merker, ujevne overganger, glipper og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes en generell overflateoppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Nivåforskjeller: Ja

Tilstandsrapport

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

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

Størst avvik: 25 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 42 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

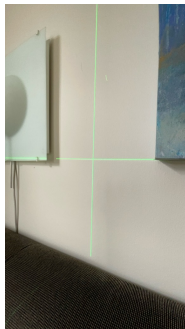
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 mht. TG3 som krever at kostnadsestimat gis i rapporten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted: Klassisk rundovn. Den ble delvis demontert og remontert av eier i forbindelse med sliping av tregulv i 2003.

Pipeløp: Stålpiper inni originale mursteinspiper ble montert i 2010.

Brann- og Redningsetaten gjennomførte tilsyn 01.11.2024 og avdekket ingen avvik på fyringsanlegget. Dokumentasjon er fremvist.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: 2 av 3 mulige

Avstand til brennbart materiale: Ikke tilfredstillende, mindre enn 30cm.

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

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Noe skjevheter i rundovnen oppstod ved remontering.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tiltak:

Ildstedet må kontrolleres av fagmann på klassiske ovner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ildsted



Avstand til brennbart materiale er mindre enn 30cm.

Innvendige trapper

Originale ståltrapper i fellesgang.



Felles trappegang.

TC 2 Innvendige dører

Original tredør til soverommet og stue.
Øvrige dører er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Original tredør til soverommet har nådd sin levealder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov for fungerende dører må eksisterende originale dører utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdør



Original innerdør.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Christiania Bad AS utførte baderomsarbeider. Våtromssertifikat er utstedt.

Årstall: 2018

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2018



Veggflate



Veggflater



Veggflate

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 100 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

Evt. membranoppkant ≥ 15 mm ved dørterskel er konstatert visuelt (synlig dukmembran mellom dørterskel og list).

Det er tilfredstillende fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er tilfredstillende fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

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

MERK: Fall $\leq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk men har ingen praktisk betydning, av den grunn gis det ikke avvik for dette.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2018



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt.

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

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: 2018

Tilstandsrapport



Sluk



Synlig dukmembran ved dørterskel.



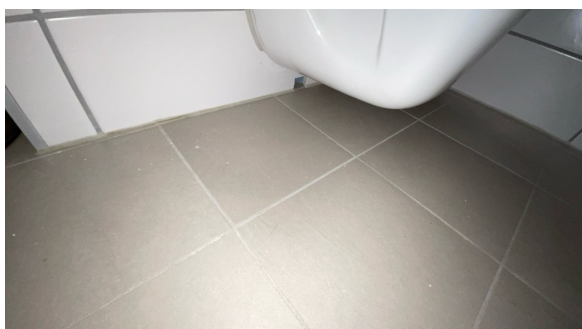
Høy dørterskel med membran bak.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drengsspalte i veggflisen under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Frittstående badekar. Dusjnische.

Årstall: 2018



Drengsspalte under toalettet.



Opplegg til vaskemaskin. Avløpsrøret må renses.



Dusj

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilstandsrapport

TE2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dørbildet.
Det var nylig rens av ventilasjonskanaler i regi av sameiet.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom det blir tillatt i borettslaget anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalte under dørbildet.

4. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

KJØKKEN

4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TE2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med knotter, laminat benkeplater, stålkum med avrenningsplate på siden, plass til frittstående komfyr.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen slitasjemerker på undersiden av benkeplaten. Slitte silikonefuger bak benk.
Litt rustmerke i stålkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken

4. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i stålhette med kullfilter.

Årstall: 2007

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator i stålhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plastrør. Fra 2007 og 2018.

Det kan fremvises dokumentasjon for rørarbeider i 2018 og fra 2007 ("plugged vann og avløp til kjøkkenbenk").

Fordelerskap: Nei, det er en åpen samlestokk over himling på badet.

Evt. lekkasjevann fra vannrør på badet eller kjøkken blir ikke ledet til drencspalte i vegg på badet eller annen sikker løsning. Ved evt. lekkasjesituasjon må hovedstoppekran i felles kjeller benyttes.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2 da den er i et felles område.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales på kjøkken og bad.

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

Tilstandsrapport

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

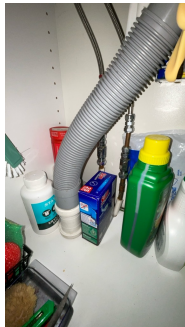
Hovedstoppekran er i felles kjeller, det er viktig å gjøre seg kjent med plasseringen av denne. Kun enkel dokumentasjon for rørarbeider fra 2007.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over ulik alder på vannrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobberrør på kjøkken.



Samlestokk over himling på baderommet.



Rørøpplagg inni toalettstisternen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra 1985.

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: 1985

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter i vinduer.



Luftespalter i vinduer.



Luftespalter i vinduer.

📌 TG 1 Oppvarming

Elektriske varmekabler.
Ildsted.
Eier opplyser at varmekilder fungerer fint.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
Det tar noe tid før varmtvann når leiligheten.

📌 TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Utskiftet i 2015. Varsling i alle leiligheter.
Lekkasjestopper: Nei, anbefales på bad og kjøkken, ansees ikke som avvik pga. kjøkken fra 2007 og sluk i baderomsgulv.
Komfyrvakt: Nei, anbefales å montere, ansees ikke som avvik pga. kjøkken fra 2007.
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
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger 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.

📌 TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Automatsikringer er fra 2024.

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedbryter: Inni el.skapet
- 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 kontroll av det elektriske anlegget 20.08.2024.

Sak avsluttet. Dokumentdato 25.09.2024.

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?

Ja

Samsvarserklæringer datert 2024-09-25 er fremvist.

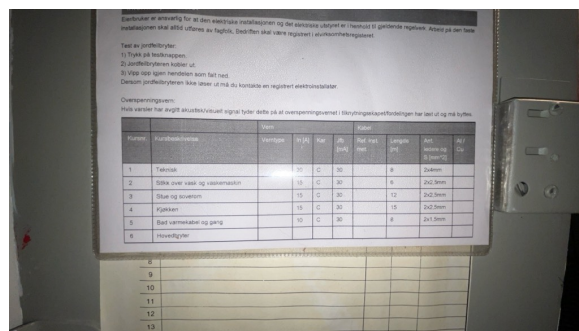
Eier opplyser: Byttet sikringer. Nye lamper under overskap kjøkken. Ny lampe bad.

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



Kursanvisninger

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei



Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

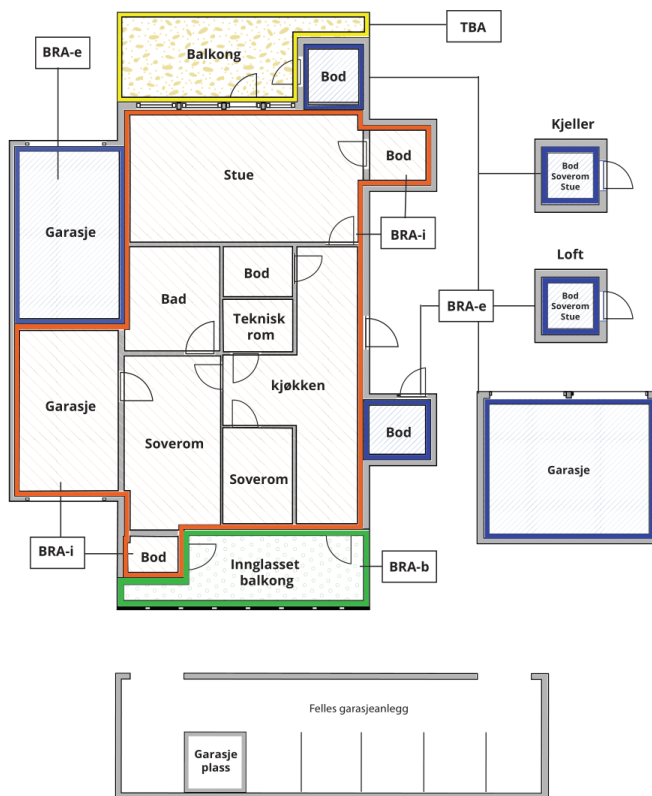
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje, leilighet	59			59	
Loftsbod		4		4	
Bod i fellestrapp 1/2 trapp ned		1		1	
Kjellerbod		5		5	
SUM	59	10			
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftsbod er 4m² (BRA-e).

Bod i felles trappegang en 1/2 trapp ned er avrundet til 1m² (BRA-e).

Kjellerbod er avrundet opp til 5m² (BRA-e).

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

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD	59	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK
BYGÅRD

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Torhild Grønstad ga opplysninger og viste leiligheten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	113		0	693.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maridalsveien 180B

Hjemmelshaver

Maridalsv 180 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/BORETTSLAGET MARIDALSV 180	953662477	14	Ikke opplyst. Opplysninger kommer.	Torhild Grønstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Kommentar

Andel formue og gjeld er ikke opplyst. Adkomstdokumenter er ikke innhentet. Opplysninger kommer.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke opplyst

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2358

Vedtatt: 11.10.1978

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles lekeareal, Grense for bebyggelse

S-4265

Vedtatt: 27.09.2006

Formål: Offentlig/allmennyttig

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Skjermet indre gårdsrom. Kvartalsbebyggelse.

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
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	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
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	14.08.2025	
3	15.08.2025	
4	13.09.2025	

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. NS3600:2018.

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 befaringsstidspunktet. 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. NS3600:2018.

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.