# Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)

Mauritz Hansens gate 8, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 199, snr. 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 19 m² BRA-i: 16 m²**




**Befaringsdato:** 24.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22706-1088 **Referansenummer:** NB1881

**Foretak:** TILSTAND AS

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

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.

# Tilstand AS

Tilstand AS ble etablert i 2025 som en videreføring av Takstmann Ole Storvand ENK, startet i 2020.
Foretaket bygger på kompetanse fra tømrerfaget med mesterbrev og takseringsutdanning.
Det legges vekt på kvalitet i alle ledd, uavhengighet og god yrkesetikk.

I Tilstand AS holder vi oss løpende oppdatert gjennom årlige kurs og fagseminarer.
Slik sørger vi for å levere rapporter basert på faglig forankrede vurderinger og bransjestandard.

Tilstandsrapportene utarbeides etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600.
Rapportene skal gi en nøktern og forståelig beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.
Vårt mål er å levere grundige rapporter med tydelig og lettlest informasjon.

Vi jobber aktivt med å formidle resultatet av observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte.
Skulle det likevel være forhold i rapporten som fremstår som uklare, er leseren velkommen til å ta kontakt.

Vi bistår gjerne med forklaring og veiledning.



**Rapportansvarlig**

Ole Storvand
Uavhengig Takstingeniør
post@tilstanden.no
921 65 120

# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og er tilknyttet Sameiet Mauritz Hansens Gate 6-8.
Sameiet består av 31 seksjoner og har felles tomt på 860 m².

Boligbygg fra 2006 over 6 etasjer samt kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.
Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og mur.
Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Ytterdører:
Entrédør med trekarm, brannklasse B30 og lydklasse 40db.
Balkongdør med trekarm, skyvefunksjon og 2-lags glass.

Bad:
Baderom fra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulvet på badet.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av typen plast (rør-i-rør) og kobber.
Fordelerskap med stoppekraner plassert på bad.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast og sluk av stål.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon tilknyttet et felles anlegg for bygget. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er montert i entré. Forrige el-tilsyn var i 2022.

Bod og balkong:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.
Utgang fra stuen til nordøstvendt balkong.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

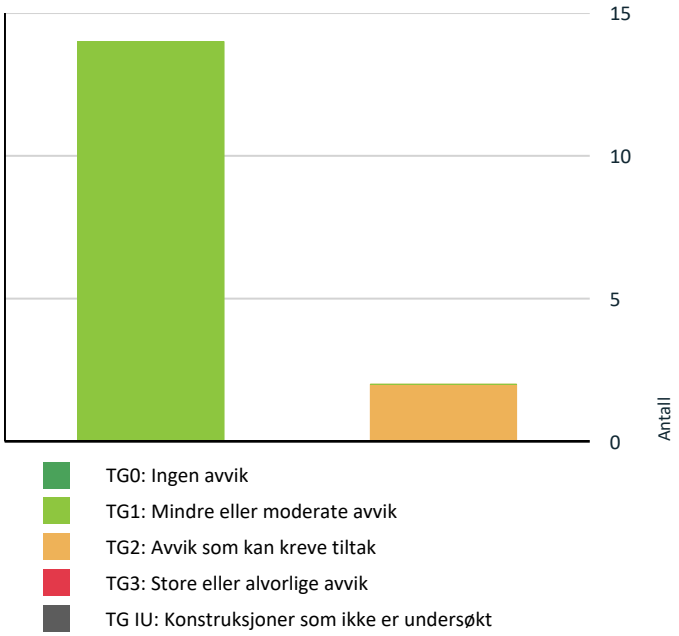
**Selveierleilighet (i blokk)**

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

Ref. tegning datert 01.04.05
Tegn. nr: A.12-03 fra Puls arkitekter AS.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Jf. Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Boligformål

## UTVENDIG

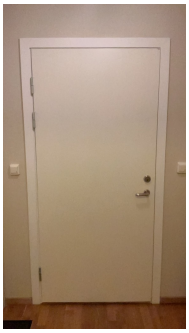
### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Entrédør fra Swedoor med trekarm, slett dørblad, brannklasse B30 og lydklasse 40db.
Balkongdør med malt trekarm, skyvefunksjon og 2-lags isolerglass.

Kun normal slitasjegrad på karmer og treverk.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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

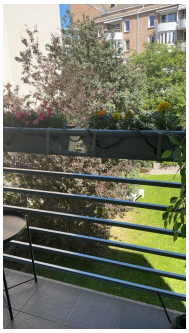
**Beskrivelse**

Utgang til overbygget balkong på 4 m2. Balkongen vender mot indre gårdsrom (bakgård) og er nordøstvendt.
Balkongkonstruksjon av betong og stål.
Gulvflate belagt med fliser.
Rekkverk av stål med horisontale spiler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,11 meter.
Mulighet (etablerte spor) for montering av glass/pleksiplate på innsiden av rekkverket.
Skillevegg/levegg mot naboseksjon.
Belysning og stikkontakt.

Til informasjon: Rekkverket ble pusset ned og malt i juni 2026.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon





# Tilstandsrapport

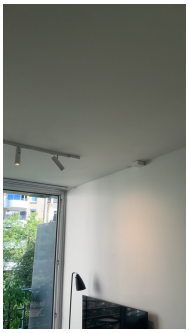
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvflate belagt med 1-stavs parkett.
Vegger og himlinger av malte slette flater. Vegger, gulvlister og møblement i entré ble malt i juni 2026.





### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

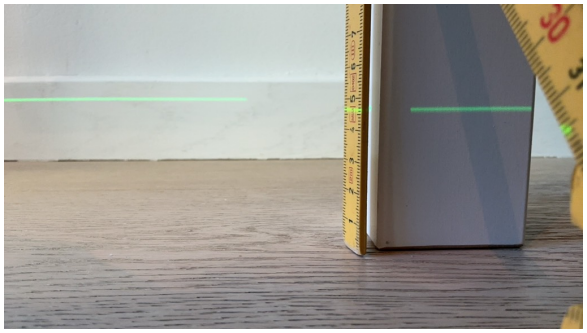
**Beskrivelse**

Bygget har etasjeskiller av betong fra byggeår.
Det ble utført målinger av etasjeskillet med nivålaser. Det ble gjort søk etter lokale skjevheter, samt enkel test av stivhet.
Det ble utført kryssmåling i stue/kjøkken, uten registrerte avvik av betydning. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 5 mm.

Bes merke at målingene utføres rundt eksisterende møbler og innredning på befaringstidspunktet.
Oppgitte nivåforskjell representerer derfor ikke nødvendigvis de største målbare avvikene.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon





### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig dør ved badet fra Swedoor.
Døren har trekarm, flat terskel og slett dørblad.
Det ble kun registrert mindre hakk/merker i nedre del av dørbladet og på listverket på innsiden av badet mot flisgulvet.
Tilstanden tilskrives normal bruksslitasje og materialvalg (listverk av MDF - fuktømfintlig).
Funksjonen er ok.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra byggeår.

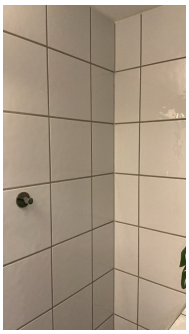
**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

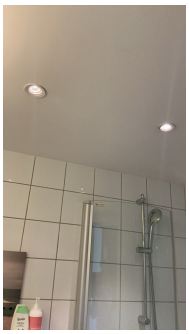
### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger.
Nedsenket himlingskonstruksjon med malt slett flate og integrerte downlights.





### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

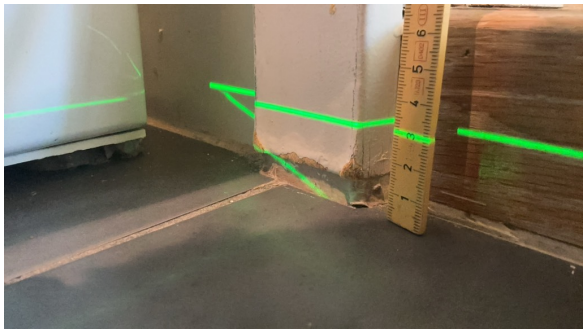
**Beskrivelse**

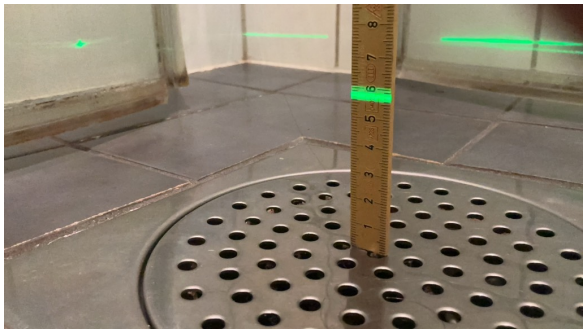
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det ble målt fall mot sluk på badegulvet:

Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 26 mm.
Avstanden ble målt til ca. 0,95 meter.
Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 22 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket.

Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på avrenning/fall mot sluk.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon





# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Stålsluk fra byggeår i dusjsonen. Hjelpesluk av plast under vaskemaskin.
Membran/tettesjikt fra byggeår. Tettesjiktet ligger i sin helhet skjult i gulv og bak flislagte vegger.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstanden på membran/tettesjikt lar seg ikke kontrollere da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Vurderingen av membran/tettesjikt baseres derfor på alder hvor mer enn halvparten av anbefalt brukstid er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre 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.

Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overflater og sluk, samt økt oppmerksomhet på tegn til fukt eller lekkasje.
Behov for oppgradering må påregnes i årene som kommer som følge av alder og usikker fremtidig funksjon.





## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt servantskap med malte, slette fronter.
Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.
Speil og lysarmatur over innredningen. Integrert stikkontakt i lysarmaturer.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke synlig dreneringsløsning fra innebygget sisterne.
Det lar seg ikke verifisere hvordan eventuelle lekkasjer fra sisternekassen er forutsatt synliggjort uten nærmere undersøkelser.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dersom lekkasjer ikke synliggjøres som forutsatt, kan lekkasjevann bli stående skjult og føre til oppfukting og skade på omsluttende konstruksjoner.
Forholdet kan undersøkes nærmere av fagkyndig ved demontering og inspeksjon bak trykkplate.
Mangler det tilfredsstillende sikringstiltak bør det utføres tiltak.

# Tilstandsrapport





LEILIGHET > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har tilluft via spalte under døren og avtrekk (mekanisk) fra tallerkenventil i himling.
Effekten av ventilasjonsløsningen ble testet under befaring med et papir over ventilen og med lukket dør.
Testen viste at det er tilfredstillende effekt.





LEILIGHET > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner under befaring.
Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

I dette tilfellet var det ikke praktisk mulig å gjennomføre kontrollen, fordi dusjsonen ligger vendt ut mot naboseksjon og fellesarealer.
I veggen mellom bad og kjøkken er det en rørførende sjakt (bekreftet av oppmåling og av byggetegninger). Hulltaking i denne veggen er ikke aktuell.

Våtrommet ble i steden kontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS 3) på innvendige overflater. Det ble ikke registrert avvik.






# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med slette fronter med en benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Fliser og stikkontakt på vegg mellom benkeplate og overskap. Hybelkomfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap. Ny platetopp montert i 2025.

Til informasjon: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men har kommet til i senere byggeforskrifter som anbefaling og/eller krav ved nye installasjoner.
Det foreligger ikke krav om ettermontering, men det anbefales for økt sikkerhet mot utvikling av vann- og brannskader.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon









### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har en ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget (tilkoblet felles ventilasjonssystem).



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Leiligheten har vannledninger av plast (rør-i-rør). Det er også enkelte kobberrør synlig i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet.
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet med stoppekraner og drenering til siklemikk er plassert i vegg inne på badet.
Ingen avvik ble registrert ved tapping av armaturer på bad og kjøkken.





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken. Vannlås og avløpsrør på kjøkkenet er nytt fra 2025.





### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon og er tilkoblet et felles anlegg for bygget. Ingen åpenbare avvik ble registrert.



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er montert i entré.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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**

   **Det foreligger samsvarserklæring for de arbeider som er utført i vår eiertid (montere lysskinne og ny dimmer).**
   **Det foreligger også dokumentasjon for arbeider utført i 2022 (retting av avvik som ble påpekt under el-tilsynet).**
   **Vi har ikke samvarserklæring for "Nyanlegg" fra 2006.**

**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**

**Generell kommentar**

Selger har fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, datert 08.08.2022. Selve kontrollen var 26.01.2022.
Det er nå ingen åpne avvik og tilsynssaken ble avsluttet etter tilfredstillende tilbakemelding/retting av avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon (faktura, risikovurdering og sluttkontroll) fra Elvern Elektro AS, datert 07.07.2022.
Dokumentasjonen beskriver montering av ny stikkontakt og utbedring av avvik som ble påpekt av Elvia AS under el-tilsynet.

Selger har fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra Boligelektrikeren AS, datert 09.12.2025.
Denne samsvarserklæringen gjelder montering av ny lysskinne og ny dimmer.

Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet el-kontroll på nåværende tidspunkt.

# Tilstandsrapport

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Entrédøren har B30-klassifisering.

Røykvarsler tilkoblet felles alarmsentral er montert i himlingen i entré.

Det står et 6 kg pulverapparat i skap i stuen. Pilen på manometeret står på grønt felt.
Appraratet ble sist kontrollert i mai 2023. Neste kontroll er mai 2028.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket har åpninger på ca. 12 centimeter mellom de horisontale spilene.
Lysåpningen er større enn dagens krav (maksimalt 10 centimeter).

Bes merke:
Rekkverket har egentlig en glassplate/pleksiplate på innsiden. Med plate anses det ikke som avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å få montert ny plate på innsiden av rekkverket.










# 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

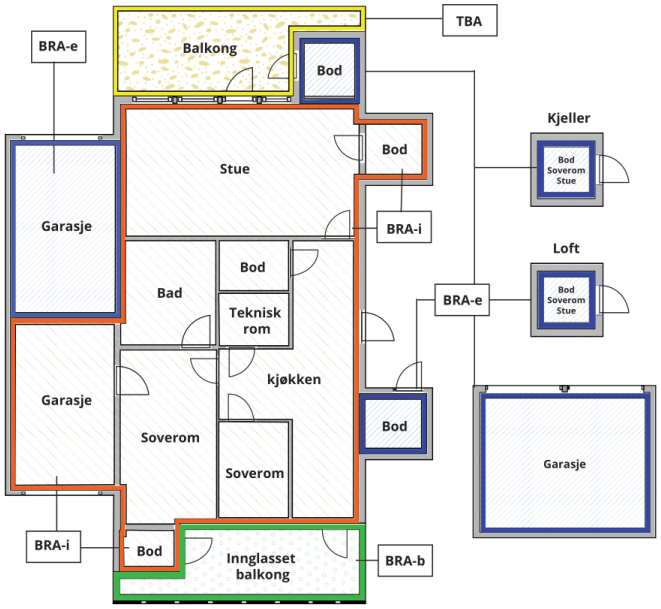
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Selveierleilighet (i blokk)

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Leilighet | 16 | | | 16 | 4 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **16** | **3** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **19** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Leilighet | Entré, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Utgang til nordøstvendt balkong på 4 m2 (TBA).
Balkongen vender ut mot indre gårdsrom (bakgård).

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.
Kjellerboden ble oppmålt til 3 m2 (BRA-e).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene oppmålt til:
Entré: 2,43 meter
Bad: 2,21 meter
Stue/kjøkken: 2,42 meter
Kjellerbod: 2,08 meter

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ref. tegning datert 01.04.05
Tegn. nr: A.12-03 fra Puls arkitekter AS.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Viser til selgers egenerklæringsskjema for informasjon.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket under befaring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.6.2026 | Ole Storvand | Takstingeniør |
| | Kim Nikolai Hartlieb Engedal | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 214 | 199 | | 20 | 860 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**
Mauritz Hansens gate 8

**Hjemmelshaver**
Frønsdal Katrine Bjørnebek, Engedal Kim Nikolai Hartlieb

| Boligselskap | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| Sameiet Mauritz Hansens Gate 6-8 | Obos Eiendomsforvaltning AS | 985005672 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i bydel Frogner (delbydel Homansbyen) i Oslo kommune.

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Adkomst til leiligheten via indre gårdsrom til felles trappeløp med callinganlegg og heis.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for området/eiendommen.

**Om tomten**

Sameiet har felleseiet tomt på 860 m² (jf. Kartverket).

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 23.06.2026 | Skjematur fra Gjensidige | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Samsvarserklæring | 09.12.2025 | Fra Boligelektrikeren AS | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Faktura | 18.01.2023 | Fra Elvern Elektro AS | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Avsluttet tilsynssak | 08.08.2022 | Fra Elvia AS | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | 01.04.2005 | Fra Puls arkitekter AS | Gjennomgått | 11 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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, branncelle 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 dampsperren 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.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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.

•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.

# Forutsetninger

•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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

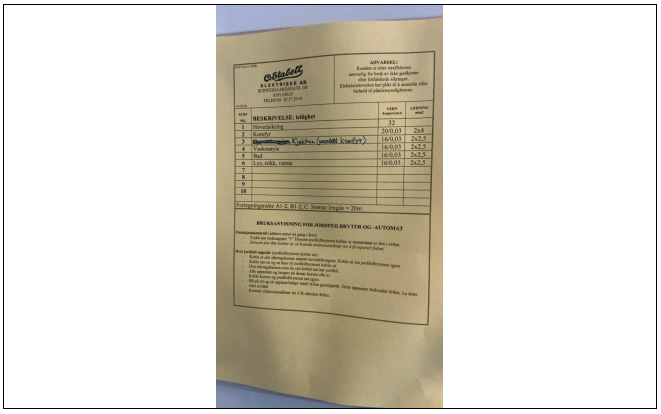
**PERSONVERN**

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

# Andre bilder



Sikringsskap



Kursfortegnelse sikringsskap