

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Larviksgata 2, 0468 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 21

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 18333-2219

Referansenummer: TR1988

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Be accurate
BO  **3D**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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, 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 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 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.

! 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 straktiltak 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

Toppleilighet i bygning fra 1982. Sentralt beliggende på Bjølsen inntil Bjølsenparken i veletablert område bestående av både gamle bygårder og nyere leilighetsbygg i tillegg til skole, barnehage o.l.

Forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud er i området. Det er få minutters gange til bl.a. Sagene, Akerselva, Voldsløkka og Torshov. Det er gangavstand til Grünerløkka.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Opprinnelig planløsning er noe ombygget. Det er gode dagslysforhold. Takterrasse ut fra kjøkken og praktisk utebod på takterrassen.

Adkomst til felles trappegang enten inn fra Larviksgata eller fra skjermet indre gårdsrom.

Fin utsikt til bl.a. Ekeberg, deler av byen og området rundt med bebyggelse, Bjølsenparken og gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 552

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 3 578

Avdrag felleslån 210

Renter felleslån 25

Avdrag felleslån 3 303

Renter felleslån 3 1 307

Tilleggsytelser: Bredbånd 129

Pent opparbeidet gårdsrom med lekeplass, beplantning, noen trær, sittegruppe og utebelysning.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler.

Se Årsmelding 2024 for diverse nyttige opplysninger.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Sagene og Iladalen

Grunnkrets: Bjølsen rode 2

Valgkrets: Sagene samfunnshus

Skolekrets: Bjølsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En 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 BOLIGBLOKK

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

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

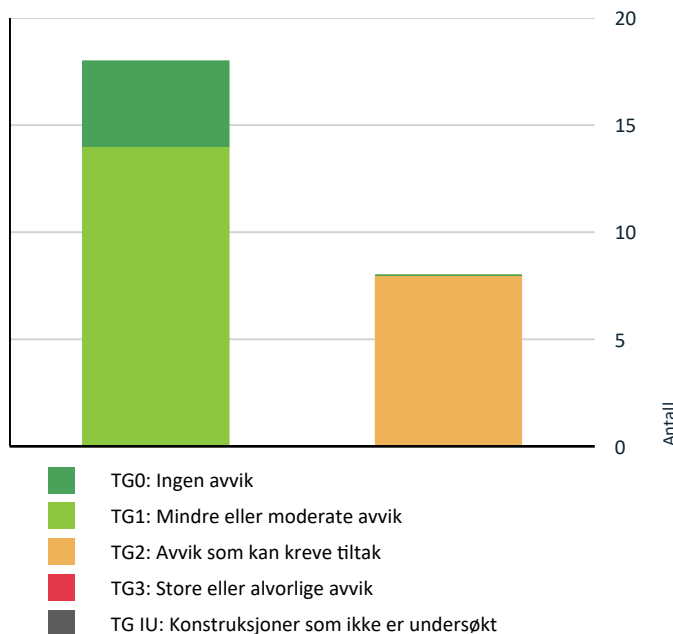
BRANNCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger «lov om brann og eksplosjonsvern» eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Det vises til boligselskapet for slik dokumentasjon.

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.

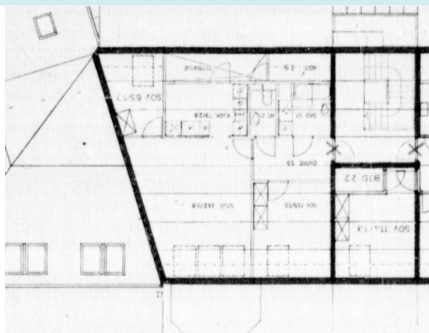
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takterasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Originale vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4.etasje/loft, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1982

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: 14.06.1978

Igangsatt dato: 02.11.1979

Tatt i bruk dato: 16.02.1982

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

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

Styrets arbeid

- Det ble avholdt 9 styremøter i 2024.

Styret arrangerte 2 dugnader, vår og høst, og inviterte til sosialt treff i etterkant av dugnadene. I 2024 ble det dessverre ikke noen bakgårdsconsert. Bydelen hadde ikke råd til å arrangere dette i år. Vi fant dessverre heller ikke noen som kunne ta ansvar for treff i bakgården i forbindelse med julegrantenning. Men det betyr ikke at vi har sluttet med slike aktiviteter. Blir det igjen muligheter for bakgårdsconsert, så melder vi oss på - og vi prøver igjen i 2025 å få til noe kos i forbindelse med julegrantenning!

-

Takprosjekt: Hovedprosjektet ble fullført i 2024, men oppfølging av solcelle-anlegg pågår fortsatt. Styret vil informere om dette på beboermøtet etter generalforsamling.

-

Sykkelbod: Vi har i flere år forsøkt å finne et sted for en sykkelbod, og i 2024 løste dette seg endelig. Da vi fikk til en avtale med innehaver av skjønnhetssalongen på hjørnet mellom Bergensgt og Kongsberggt. Vi overtar store deler av salongens kjellerlokale. Dette må imidlertid ryddes, vaskes og kanskje også pusses litt opp – før det blir gjort tilgjengelig for alle. Og vi har bestilt bytting av dør mot bakgård, det blir tatt som del av prosjektet for skift av dører mellom gang og leiligheter.

-

Prosjekt skift av dører mellom gang og leiligheter: Generalforsamlingen vedtok å bruke eventuell rest av lån opptatt til takprosjekt, til å skifte dørene mellom gang og leiligheter. I 2024 ble det derfor igangsatt prosess for valg av entreprenør til å gjøre jobben. Da takprosjektet gikk mot avslutning, så vi at vi hadde greit med penger igjen og rett før jul signerte vi kontrakt med firmaet DVS Entreprenør AS. Etter befaring, ble det besluttet å skifte alle dører mellom gang og leilighet i de såkalte 80-tallsgårdene (Bjølsegt. 9, Larviksgt. 2 og 4, Bergensgt. 6 og 8C, samt Kongsberggt. 3). I den såkalte "Gammelgården", gården fra 1890 (Bergensgt. 8 A og B), var dørene av nyere dato, og av vesentlig bedre kvalitet, disse ble derfor ikke tatt med i dette dør-skift-prosjektet.

-

Radon: En radon-måling ble bestilt og utført i løpet av 2024, og det ble funnet for høye verdier av radon i to leiligheter. Derfor ble det bestilt og installert såkalte

Tilstandsrapport

radonbrønner, som skal holde nivå av radon nede. Det er også utført nye målinger i de aktuelle leilighetene, for å se om inngrepet har hatt ønska effekt. Foreløpig ser det meget bra ut i den ene, i den andre leiligheten er nye målinger på grensen av verdier som regnes som problematiske. Vi har kontakte Radon-firmaet vi brukte, for å høre om det er noe mer som bør gjøres.

•

Lekkasjesaker: Også i 2024 opplevde vi flere lekkasjer. Alle ble meldt til forsikring - som utreder og foreslår tiltak. Alle sakene bortsett fra to, er løst. De siste to, i bod under skjønnhetssalongen på hjørnet Bergensgata og Larviksgata og i Bjølsengata 9, utredes fortsatt.

•

Ventilasjon: I 2024 valgte vi å lete etter et nytt ventilasjonsfirma. Med den formen for ventilasjon vi har i 80-tallsblokkene (såkalt mekanisk ventilasjon) og tatt i betraktning at systemet er over 40 år, er det jevnlig behov for små og større justeringer og reparasjoner. Det firmaet vi har brukt i alle år, hadde vi ikke lenger tillit til - så 2024 brukte vi til å finne et nytt firma som kan følge opp alt med ventilasjon. Disse har justert noen av viftene, samt rensset alle ventilasjonssjakter hos oss. Vi er meget fornøyd med arbeidet de har gjort! I den såkalte «Gammelgården» fra 1890 (Bergensgt 8A og B) er det naturlig ventilasjon. Det vil si man må lufte ved å åpne ventiler og vinduer, så her er det ikke noe ventilasjonsanlegg å følge opp.

•

Fellesvaskeriet: Begge de gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet er blitt fjerna. Det står fortsatt igjen et betongfundament, men vi har bedt firmaet som gjør dørprosjekt om pris på arbeid for å fjerne dette. Det er planlagt kjøp av et pent brukt bordtennisbord, til erstatning for det som tidligere sto der. Vi lar tørketrommelen stå, så lenge den fungerer.

•

• Det ble skaffet ny komfyr til fellesrom.

Gjennomgang av rørsystemer: Siden hoveddelen av Turtergårdens bygningsmasse nå er 40+ (og resten er 135+), bestilte vi befarings av alt av rør fra Lillestrøm Rør.

De leverte en grundig rapport 5. nov. 2024. Her ble det konkludert med at det var noen mindre mangler, og en litt større. Vi har bedt om pris på den større, og har fulgt opp de mindre. I tillegg ble vi anbefalt årlige kontroller av stoppekraner og spyling av avløpsrør - så det er lagt inn i Turtergårdens

vedlikeholdsplan. Det ble

ikke anbefalt umiddelbare tiltak på hovedrør (innløp og avløp), med mindre betydelige skader avdekkes i forbindelse med HMS-runder eller andre kontroller.

I 2024 ble det skifta armaturer på lamper i bakgård. De vi hadde var gamle og flere hadde sluttet å fungere. Med nye armaturer og dermed også nye lyspærer, sparer vi litt strøm. Og vaktmester får mindre å gjøre med lyspæreskift og reparasjoner - og kan bruke mer tid å holde det ryddig, pent og trygt i bakgården.

•

Garasjesameiet: Bygningsmassen som forvaltes av Bjølsen Garasjesameie, er nå også 40+, og vedlikehold og reparasjoner blir det mer av fremover. Men for garasjene er det en ekstra utfordring at disse er implementert i bygningsmassen til 3 av de 5 borettslagene som sammen eier dette garasjesameiet. Dermed er det ikke alltid klart om en lekkasje eller annen skade, er borettslagets eller garasjesameiets ansvar. Det har derfor blitt endel konflikter rundt vedlikeholdsprosjekter. Og det viser seg at vedtektene for Bjølsen Garasjesameie ikke har noen klausul som presiserer hvem som har ansvar for hvilke deler av bygningsmassen, eller hvem som skal dekke utgifter når større utbedringer eller reparasjoner blir vedtatt gjort. Derfor har styrelederne i de 5 borettslagene som eier Bjølsen Garasjesameie vedtatt å opprett en arbeidsgruppe som skal utforme et punkt i vedtektene om ansvar og utgiftsfordling i slike saker. Turtergården trenger en person til å stille i en slik arbeidsgruppe.

•

Forsikring: Våren 2024 innhentet vi tilbud på forsikringer til borettslaget. Tilbud fra Gjensidige kom på kr 376 058 per år, mens premie hos If var 499 864 per år. Det var noen dekningsmessige forskjeller, men disse var små, derfor ble prisen ble her avgjørende. Det resulterte i en premiebesparelse på ca 30%.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Arbeider gjort i regi av dagens eier:

Liste over hva som har blitt gjort

- kjøpte boligen i 2022 av MATU AS. Et selskap som hadde renoverert leiligheten for videresalg. Her ble bad totalrenoverert, nytt gulv, kjøkken, vegger osv. Vedlagt gammel salgsoppgave der det foreligger dokumentasjon på arbeidet på badet (elektriker og rør). Og hvilke selskaper som har gjort andre ting, som membran og entreprenør. Dokumentasjon på membran og andre papirer som ikke ligger i salgsoppgaven ligger vedlagt i mailen her.
- Etter kjøp av leilighet oppdaget vi utfordringer med noen av flisene på badet, der fugene fikk sprekker og flisene "hevet" seg noe (ble ujevne) fra underlaget. Tidligere eier hyret på samme selskap som utførte jobben, og fikset problemet. Dette skjedde to ganger og ble sist utbedret sommeren 2024.
- Det har blitt malt i gang, stue, gjesterom og badrom (gjort av oss i 2024 og 2025).
- Ny ytterdør i regi av borettslaget April 2025
- Service på ventilasjonsanlegg november 2024. Regi av borettslaget
- Det ble installert solceller på takene i regi av borettslaget i 2024. I den forbindelse var ikke taket tilstrekkelig tildekket med presenning, og vi opplevde litt vann som kom inn i skråtak ved kjøkken. Det ble ikke målt fukt etter tørking, men Nortekk, som utførte jobben på taket utvendig byttet gipsplater på veggene og malte innvendig.
- November 2023 ble det oppgradering av vår takterasse i regi av borettslaget. Nytt panel på veggene, ny dør til bod og nytt gulv på balkong.
- Det ble laget plassbygget oppbevaring i eik, rundt vaskemaskin på badet og hyller i 2025. Gjort av håndverker (HOMSTEL MULTISERVICE MISAK LAZARIAN).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Takvinduer med isolérglass i treramme montert 2019.

Årstall: 2019



Takvindu type.



Takvindu type.



Takvindu type.



Luftespalte øverst på vinduer.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert 2020.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Terrassedør



Datostempel 2020.

TG 0 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås. Nylig montert i regi av borettslaget.

Årstall: 2025



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 2 Takterasse

Takterasse med adkomst fra kjøkken. Utebod har adkomst fra takterrassen.

Bygget med støpt dekke i bunn og frittliggende tregulv (tremmer) oppå terrassedekket. Originalt sluk og terrassekonstruksjon. Sluk er ikke besiktiget da tremmer var vanskelig å flytte på.

Rekkverk høyde: 110.5 cm

Det er under 10m til bakken.

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

I november 2023 ble det lagt nytt gulv, nytt panel på vegger og ny dør til boden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Det antas at sluk og membranløsning/tettesjikt er fra byggeåret da annen opplysninger ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Eier er ikke kjent med evt. utetthet i dagens tettesjikt på terrassen.



Takterrasse



Takterrasse



Takterrasse

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Enkelte glipper.

Veggflater består av:

Himlinger består av:

Alle rom med unntak av hovedsoverom ble malt i 2024-25.

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

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er enkelte glipper mellom parkettstavene.
Ett tynt riss i himling på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

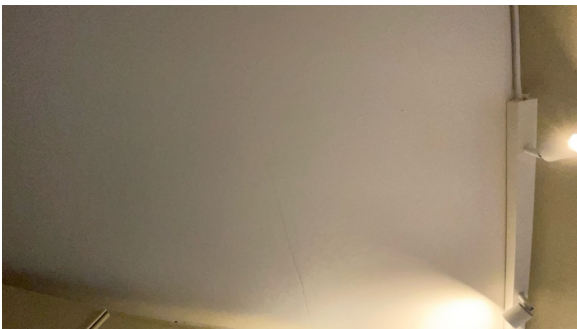
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig. Alle overflater er fullt brukbare.



Glippe i parkett.



Glippe i parkett.



Tynt riss i himling, vanskelig å se på bildet.

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, ENTRÉ, KJØKKEN OG MINSTE SOVEROM

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

Størst avvik: 9 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 25 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over skjevheter.

Tilstandsrapport



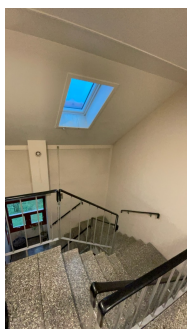
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

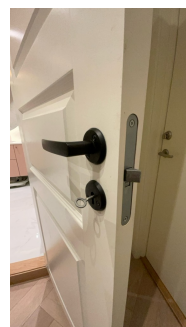
TG 1 Innvendige dører

Slagdører med profilerte dørblad.

Årstall: 2021



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

Tilstandsrapport

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ombygget (utvidet) og rehabilitert i 2021 i regi av forrige eier.

Det kan fremvises dokumentasjon for:
Rørleggerarbeid utført av Grens rør & servicetjenester as.

Årstall: 2021

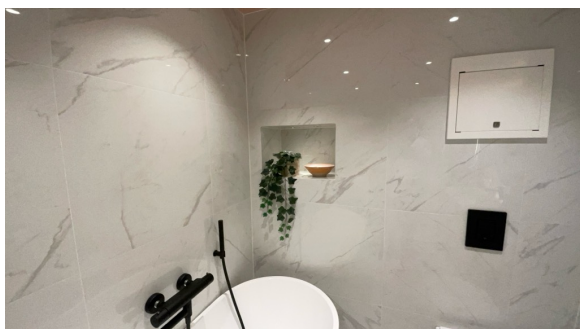


4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

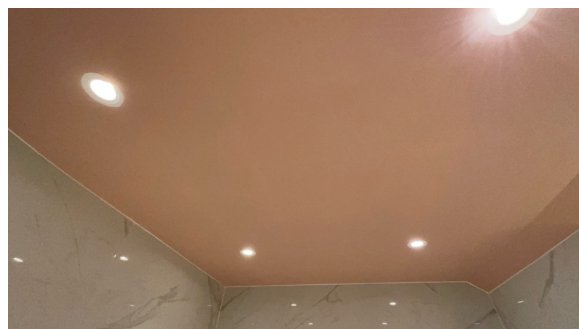
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

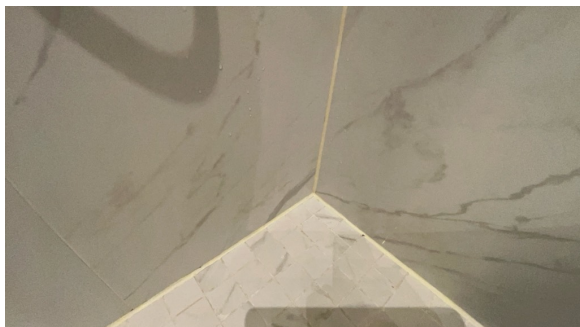
Årstall: 2021



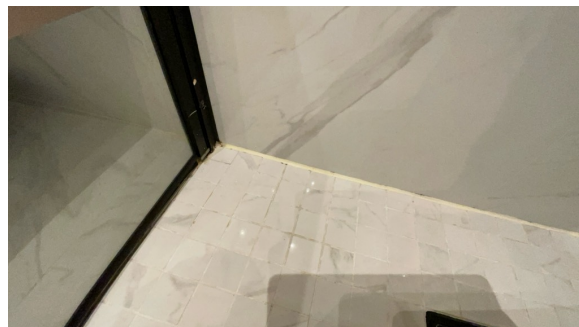
Overflater



Himling



Dusjhjørne



Dusjhjørne

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 24 mm, dvs. 1mm under kravet på 25mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Men det er fremvist bildedokumentasjon av dukmembranen på gulv ved dørterskel/vegg ved døråpning som viser en membranoppkant som trolig gjør at høydeforskjellen blir mer enn 25mm.

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

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

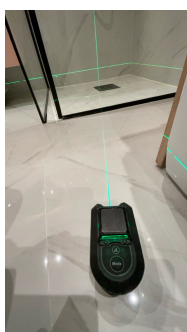
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

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

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

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

Årstall: 2021



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4. ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Det er fremvist dokumentasjon "Kontrollskjema utførelse" fra Membran-Teknikk AS datert 03.11.2021.

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

Det opplyses at det er et hjelpesluk under badekaret, det er ikke besiktiget da det krever demontering/flytting av badekar.

Levetidsbetraktning:

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021



Synlig dukmembran under klemring i sluk.

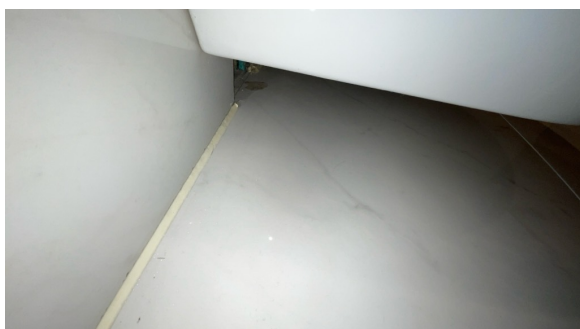


Overgang ved dørterskel.

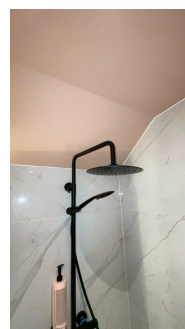
4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig dreksåpning i veggflisen under toalettet. Servantskap med blandebeholder. Dusjhjørne med dusjarmatur og innfellbare dusjdører (dusjdører bør heves minimalt for å subbe mindre mot gulvflis). Frittstående badekar.



Drensåpning under toalettet.



Dusjstang blir strammet etter takstbefaring.



Servantskap



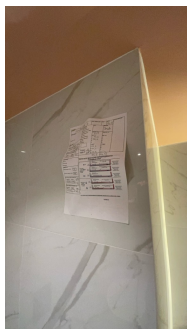
Hjelpesluk under badekaret er ikke besiktiget.

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

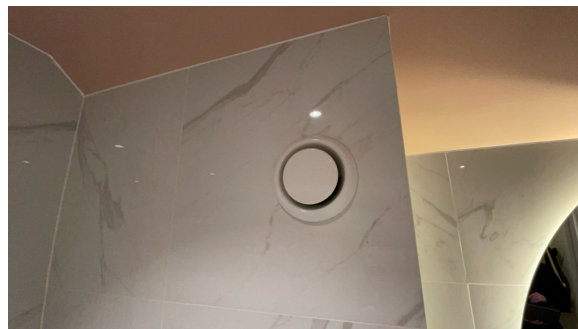
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksventilasjon på baderommet tilknyttet borettslagets felles avtrekksventilasjon. Det er luftespalte under dørbledet. Utført service på ventilasjonsanlegget i nov. 2024 i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Avtrekksventil

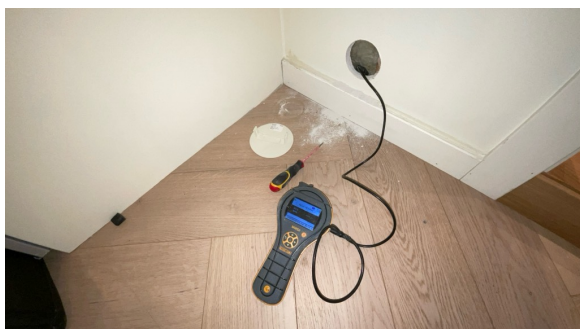


Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til venstre for baderomsdøren mot baderommet uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjølfrys. Fliser over benk.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



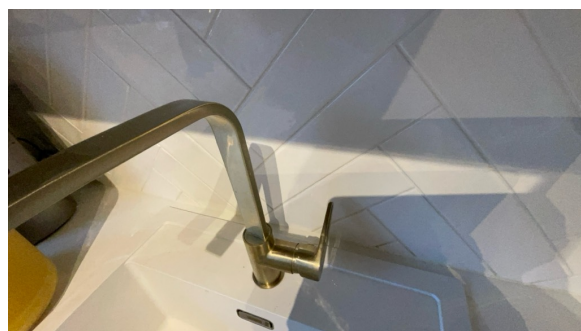
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

4.ETASJE/LOFT, LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2021

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.



Kullfiltervifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Originale vannledninger

Originale kobberrør innenfor inspeksjonsluke på baderommet.

Ved evt. lekkasjesituasjon fra originale kobberrør må det benyttes felles hovedstoppekran i kjeller.

Levetidsbetraktninger:

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over at det er originale vannrør.



Originale kobberør (høyre side av bildet) innenfor inspeksjonsluke på baderommet. Nyere plastrør på venstre side.

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør, synlig i fordelerskap.

Fordelerskap: I vegg over toalettet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til dreusspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning/dokumentasjon: Ja. Arbeidet er utført av Grens rør & servicetjenester as. Ferdigstilt 07.12.2021.

Hovedstoppekran for boligen: Type Ballofix kuleventiler innenfor inspeksjonsluke, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: På kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

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

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

TEK17

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

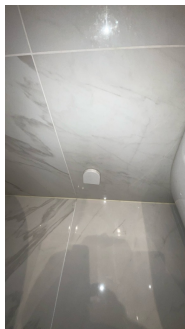
Tilstandsrapport



Rør på kjøkken. Lekkasjestopper.



Fordelerskap



Drensspalte fra fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør - 2021

Rørlegger opplyser: "Nye avløpsrør fra hovedstamme og bort til toalett, vask og vaskemaskin, bytteav hovedsluk i dusjen samt hjelpesluk under badekaret".

Årstall: 2021

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør/soilrør i bygningen er fra byggeåret, ikke besiktiget pga. skjult i konstruksjoner/innkasset.

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".

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.

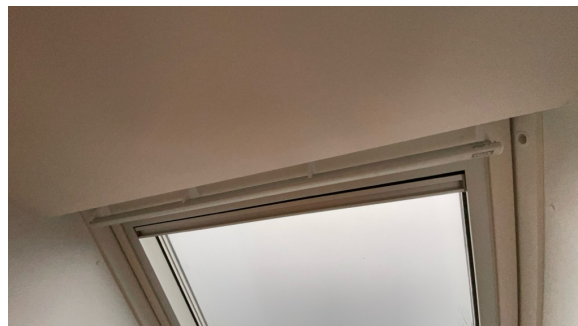
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom tilknyttet borettslagets felles, mekaniske avtrekksventilasjonsanlegg i bygget. Det er luftespalter i takvinduer fra 2019.

Tilstandsrapport



Luftespalte type.



Luftespalte type.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på badet. Panelovn.

Årstall: 2021

Varmtvannstank

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

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei, anbefales.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Komfyrvakt: Ja

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>

TEK17

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

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



Dørcalling



Komfyrvakt



Lekkasjestopper

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer og skrusikringer i felles el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: 35 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Kursoversikt i el.skap er tilgjengelig. Utstedt av Visjonel AS installatørbedrift.

Samsvarserklæring datert 27.12.2021 fra Visjonel AS er fremvist.

Anleggsbeskrivelse: Endring. Vedlikehold/reparasjon.

Beskrivelse/kommentar: "Utvidelse av elektrisk anlegg, opplegg kurser til lys og stikk, kjøkken, bytte til kombiautomater, komfyrvakt, og belysning".

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja Gjelder arbeider utført i 2021. Evt. dokumentasjon for arbeider utført før 2021 er ukjent for takstmann.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort før 2021 er ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Thomas Dagfinsen
Adresse:	Selma Ellefsens vei 2
Postnr/Sted:	0581 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	

Oppdrags	
Firma/Navn:	
Kontaktperson:	
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Samsvarserklæring fra 2021.



El.skap og kursanvisning

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningssakkyndig 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 skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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

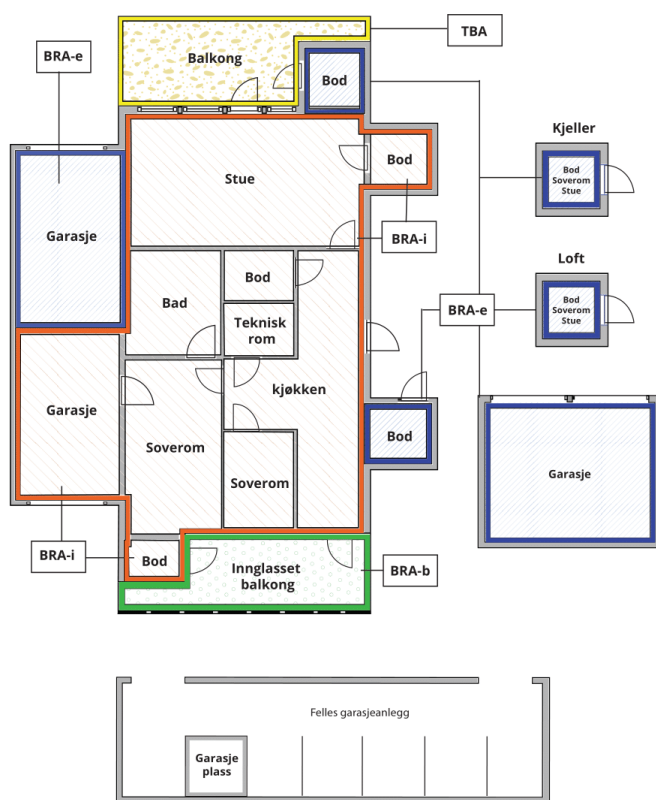
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4.etasje/loft, leilighet	68			68	5	7	75
Kjellerbod		3		3			3
Utebod på terrasse							
SUM	68	3			5	7	78
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje/loft, leilighet	Entré/gang, baderom, soverom 1, stue, kjøkken, soverom 2	Utebod på terrasse	
Kjellerbod		Kjellerbod	
Utebod på terrasse		Utebod på terrasse	

Kommentar

Leiligheten er 67,77m² som avrundes opp til nærmeste hele tall 68m² (BRA-i).
Leiligheten har et gulvareal på ca. 71m².

Takterrasse er 4,78m² som avrundes opp til nærmeste hele tall 5m² (TBA).
Utvendig bod på takterrasse er ikke måleverdig (0m² BRA-e) men har et gulvareal på 3,2m² og godt med lagringsplass.
Kjellerbod er 3,3m² som avrundes ned til nærmeste hele tall 3m² (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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

BRANNCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger «lov om brann og eksplosjonsvern» eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Det vises til boligselskapet for slik dokumentasjon.

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

Kommentar: Se rapport, leiligheten ble oppusset i 2021 i regi av forrige eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TAKHØYDE

Takhøyder er målt til 2,34m i stue som tilfeldig valgt rom.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. Kilde: TEK17.

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 BOLIGBLOKK	68	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I
BOLIGBLOKK

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Helén Skogstad-Pedersen og Marcus Hassel som ga opplysninger og viste leiligheten og bod i kjeller.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	21		0	3606.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Larviksgata 2							
Hjemmelshaver							
TURTERGÅRDEN BORETTSLAG							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Turtergården Borettslag	951311014	H0402	BOLIGBYGGELAGET USBL	Helén Skogstad-Pedersen og Marcus Hassel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	101 900	59 210 31.12.2024	317 015 31.12.2024

Kommentar
Ajourf. andel f.gj. (lån): 312 917 Gjeld siste årsoppg.: 317 015 Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 101900 Andelsnr: 17
Partialobligasjonsnr: 17

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 100
Omløpsmidler:	5 007 186	Samlet innskuddskapital:	8 204 700
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 25 980 090
Disponible midler:	4 779 833	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	34 184 790

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst inn fra Larviksgata og fra skjermet gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2358

Vedtatt: 11.10.1978

Formål: Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Felles garasjeanlegg/p-hus, Felles lekeareal, Fortau, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Åpent men skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

GJensidige

Avtalenr

92993052

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	15.12.2025	

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 rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper 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.

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 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 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 rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

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