


Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Hammergeata 1C, 0465 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 80

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2334

Eiendomsverdi ref nr: EQ6337

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Be accurate
BO  **3D**

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet fra 1998. Sentralt beliggende på Sagene like ved Adv. Dæhlis plass i veletablert boligområde bestående hovedsaklig av boligblokker av noe varierende alder og type. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet. Næringslokale i bygningen. Det er få minutters gange til både Torshov og Bjølsen. Det er gangavstand til Nydalen, Grünerløkka, St.Hanshaugen, Sandaker m.m. Akerselva med gang- og sykkelvei i retning både sentrum og Maridalen er like bortenfor.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Opprinnelig planløsning er utbygget med hems som gir en praktisk bruk. Gjennomgående planløsning og gode dagslysforhold.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom og indre gårdsrom. Utetrapp opp til felles svalgang og fellesgang.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, indre gårdsrom og gate.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 819,80,-

Pent opparbeidet gårdsrom som var under utbedring i regi av borettslaget.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 27 boliger.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sagene og Iladalen
Grunnkrets: Sagene røde 6
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, som stemmer med dagens bruk

DAGENS PLANLØSNING OG ARKITEKTTEGNING

- Bod på hems som er tegnet inn arkitekttegning eksisterer ikke, dvs. skilleveggen som omslutter "bod" finnes ikke.

Ansees å ha ingen praktisk betydning mht. lovlighets men vær klar over forholdet.

TAKHØYDE

Takhøyde på soverom er 2,36m2. AVVIK.

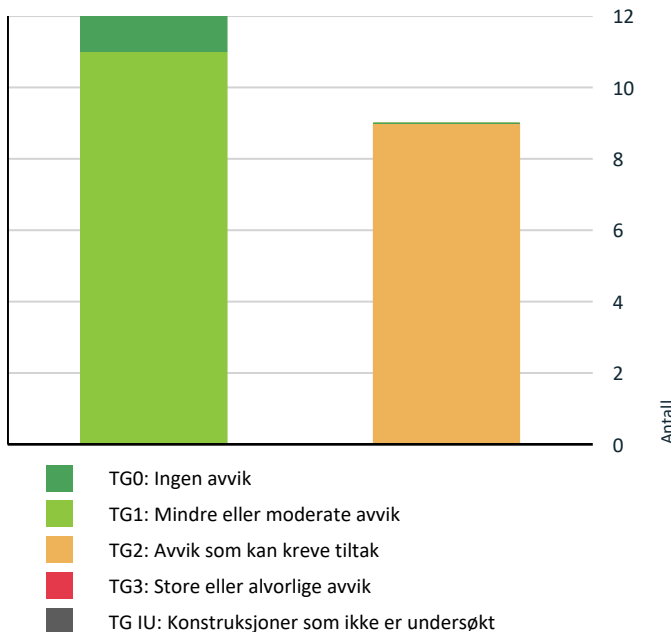
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- 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. TEK17.

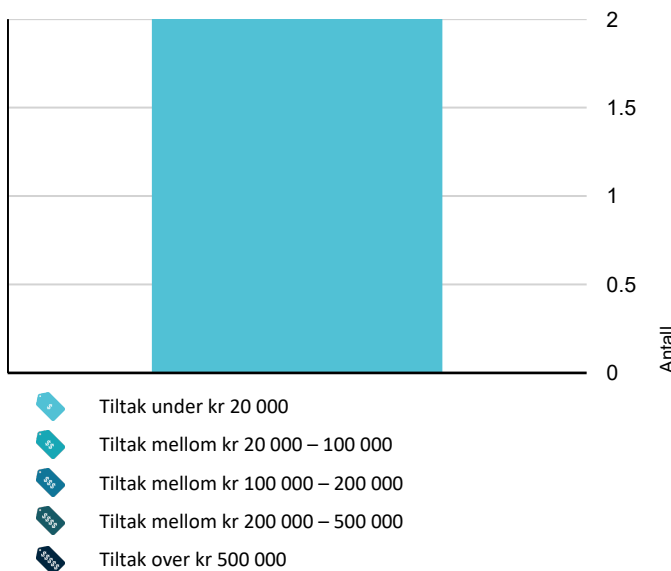
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk** [Gå til side](#)

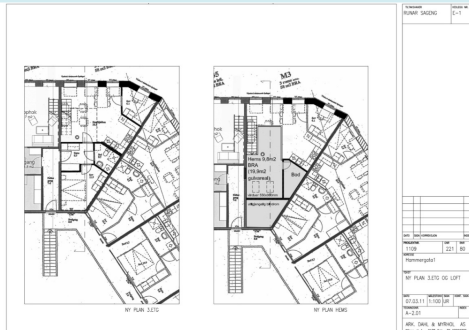
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1998

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: 01.02.1995

Igangsatt dato: 03.12.1997

Tatt i bruk dato: 08.10.1998

Kilde: Kartverket

Søknad om bruksendring: Datert 30.03.2011.

Ferdigattest: Datert 12.03.2019. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til oppholdsrom og innsetting av to vinduer, mottatt 30.01.2019.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

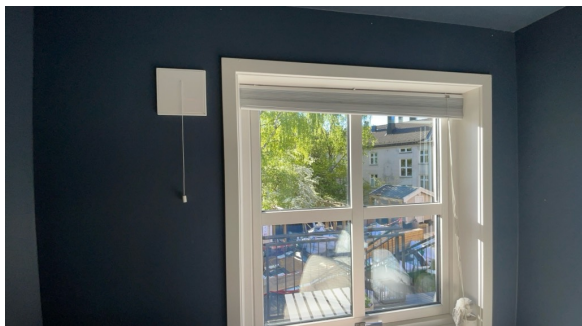
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

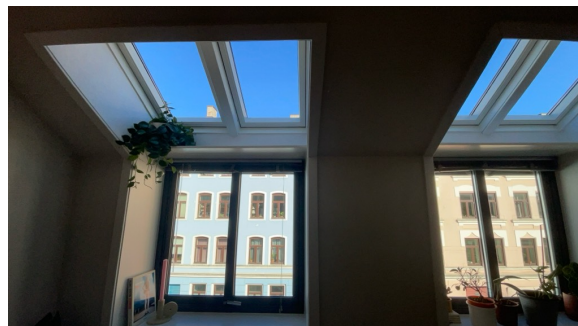
Vinduer med isolérglass i treramme datert 98. Alle takvinduer i stue ble utbedret i 2022 i regi av borettslaget.

Årstall: 1998

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Takvinduer



Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

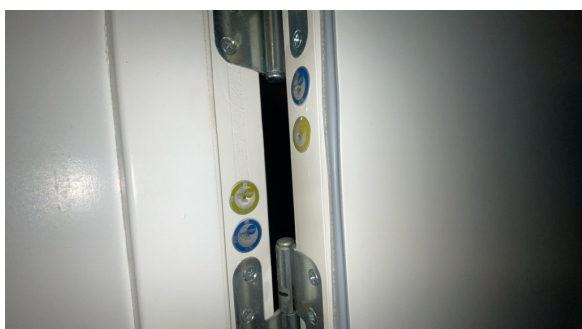
Årstall: 1998



Inngangsdør



H0306



Dørtype



Leilighetsnummer 306.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på badetrom.

Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malte plater.

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

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen glipper i parketten (begge etasjer) og enkelte riss i overganger/plateskjøt gis TG2.

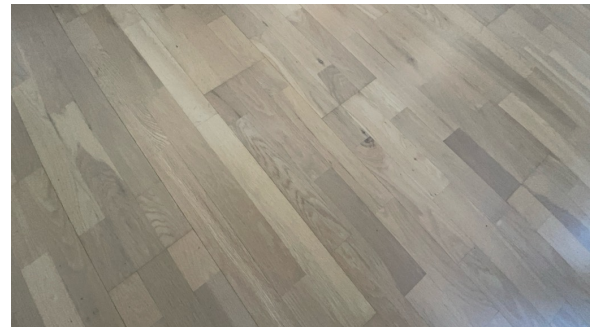
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

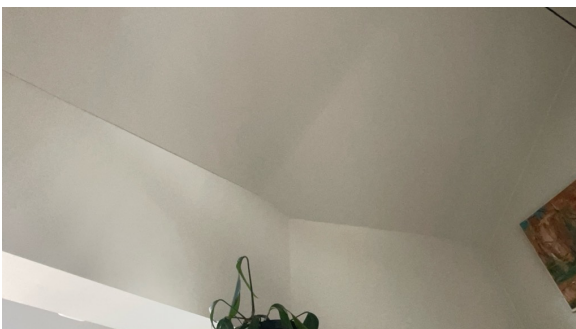
Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



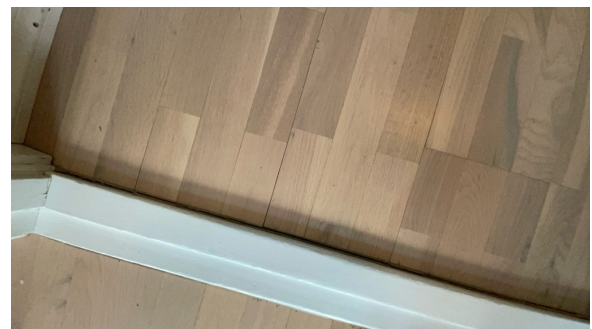
Overflater



Parkett



Noen riss i plateskjøt i himling gis TG2.



Noe glipper i parketten begge etasjer gis TG2.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

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

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

Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 10 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport

Årstell: 1998



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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn montert i 2018.

Type pipeløp: Isolert stålpipen.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: Hele pipeløpet er synlig.

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende.

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

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

Årstell: 2018



Ildsted og pipeløp.



Ildsted og pipeløp.



Ildsted og pipeløp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

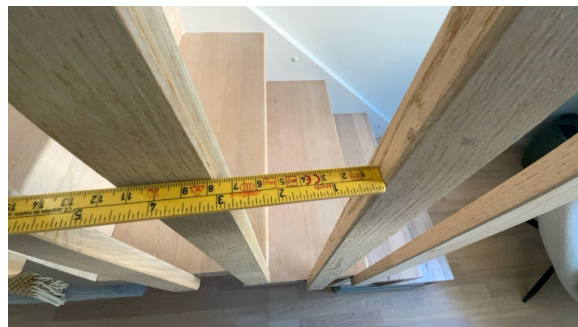
Beskrivelse

Tretrapp til hems. Trappen var god å gå i.

Årstall: 1998



Trapp



Åpninger i rekkverk.



Rekkverkshøyde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører med glatte dørbildet.

Årstall: 1998



Innerdør



Innerdør

Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Funksjon er ikke kontrollert av takstmann. Eier opplyser at denne fungerer fint. Vær klar over alder.

Tilstandsrapport

Årstell: 1998

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg er fra 1998.

Baderommet ble oppgradert i 2018. Forrige egenerklæring opplyste: "2018 v/tidligere eiere: Oppgradert baderom med varmekabler på baderomsgulv, nye gulvfliser, nye fliser på vegg i dusj samt Litexplater, nye dusjvegger, installert vegghengt klosett". Arbeidet kan ikke dokumenteres.

Årstell: 1998



Baderom

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstell: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekkdannelse nederst på veggflis under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.



Noe sprekkdannelse.



Himling

Tilstandsrapport

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

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

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

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

Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er $\geq \leq$ 1:100.

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

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
- Det er svakt motfall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med stålkule.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Type membran: Det er vanskelig å konstatere type membran i sluk. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

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

Levetidsbetraktning:

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

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

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Dusjarmatur. Servantskap.

Årstall: 2018



Drensspalte



Dusj

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra baderommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

Årstill: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lage en luftespalte under dørbildet eller i dørterskelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtreksventil



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Ingen luftespalte under dørbildet.

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med håndtak, laminat benkeplate og stålbenk med kum og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kjølfrys.

Tilstandsrapport



Kjøkken

3. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte over koketoppen er tilknyttet borettslagets ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst plastdeksel på undersiden av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over avviket.



Ventilator



Løst plastdeksel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Plastrør fra byggeåret. Røropplegg er synlig på kjøkken, evt. andre steder er ukjent for takstmann.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drencspalte i vegg på baderommet eller tilsvarende sikker løsning.

Røransvisning/dokumentasjon: Ikke sett av takstmann.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2. Evt. stoppekran for leiligheten inni leiligheten ble ikke lokalisert av takstmann.

Lekkasjestopper: Nei, ikke krav til det i 1998. Vanskelig å vurdere om det er krav til det mht. kjøkken og bad pga. manglende opplysninger.

Levetidsbetraktninger:

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

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

TEK10

Tilstandsrapport

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

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

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

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Dokumentasjon for rørarbeider gjort på baderommet i forbindelse med oppgraderinger i 2018 kan ikke dokumenteres. Det anbefales derfor en kontroll av røropplegget utført av rørlegger mht. sikker bruk.



Røropplegg på baderom.

TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra 1998. Det gis TG1 kun basert på alder. Avløpsrør er ikke vurdert nærmere da det ikke er synlig.

Generell levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

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

Årstall: 1998

TG1 Ventilasjon

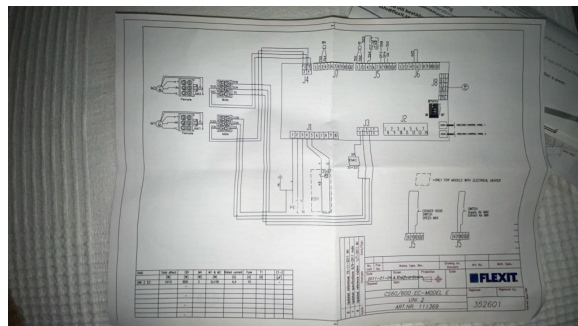
Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon fra 2011 i leiligheten. Baderommet er tilknyttet det samme anlegget. Det er en egen mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsaggregat.



Bruksanvisning fra Flexit er datert 2011.

! TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på badet. Elektriske panelovner. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter



Panelovner

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider er plassert på kjøkken.
Fundament er solid.

Volum: 120 liter

El-tilkobling: Type uttagbar

Lekkasjesikring: Nei (ikke sluk eller lekkasjestopper).

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Bereder



Beredertype

Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, ansees som krav på kjøkken men vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.

Komfyrvakt: Nei, ansees som krav på kjøkken men vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkken mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og må påregnes å montere komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørcalling

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Spotter i tak i stue fungerer ikke, ukjent årsak.

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- OV vern: 63 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ved bygging av leiligheten i 1998.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.

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, jmfør 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?

Tilstandsrapport

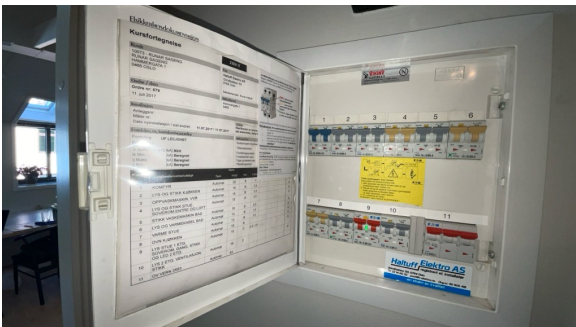
Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



El.skap



Kursanvisning

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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

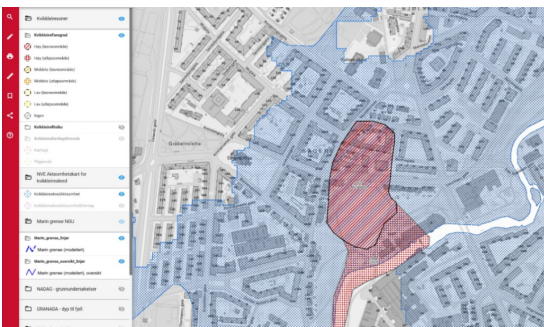
Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

RADON

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

KVIKKLEIRE

Vær klar over at eiendommen er på kartet over kvikkleire. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

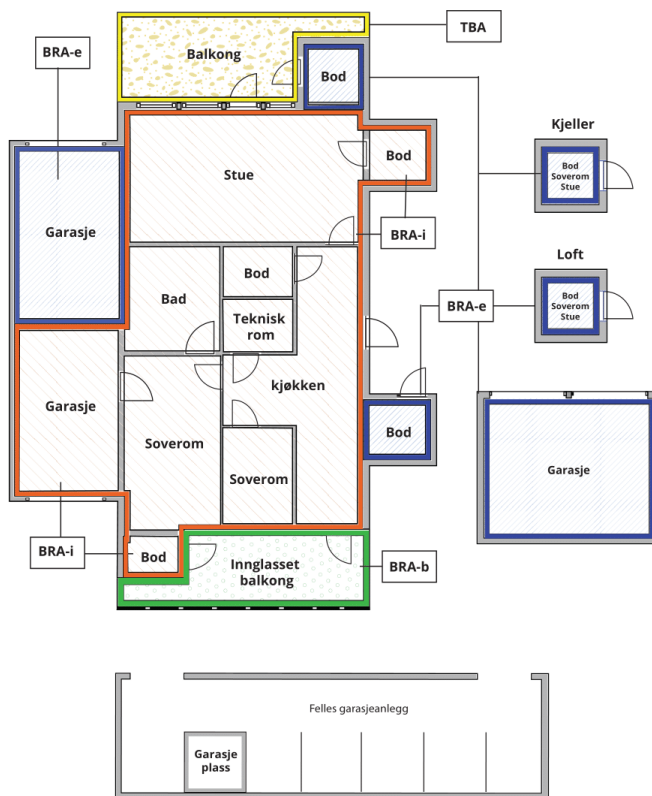
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje, leilighet	57			57			57
Hems (leilighet)						25	25
Kjellerbod		8		8			8
SUM	57	8				25	90
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, soverom 1, stue med trapp til hems, kjøkken (åpen løsning), soverom 2		
Hems (leilighet)	Hems		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 8m² (BRA-e).
Hems er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

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

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er 5,49m² som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggt teknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

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

DAGENS PLANLØSNING OG ARKITEKTTEGNING

- Bod på hems som er tegnet inn arkitekttegning eksisterer ikke, dvs. skilleveggen som omslutter "bod" finnes ikke. Ansees å ha ingen praktisk betydning mht. lovlighets men vær klar over forholdet.

TAKHØYDE

Takhøyde på soverom er 2,36m2. AVVIK.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
 - Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
 - 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. TEK17.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ikke utover kommentaren over mht. bod på hems.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Maja Stjern Flakne ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	80		0	1163.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hammergata 1C

Hjemmelshaver

Hammergården borettslag

Kommentar

Borettslaget er en samleseksjon med flere leiligheter i et sameie.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
306/Hammergården Borettslag	882707512	306	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andelseier: Flakne, Maja Stjern Medeier: Warholm, Erlend Amdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	1 179 900	43 140 31.12.2025	507 684 31.12.2025

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 502 476,54,-, pr. dato: 06.05.2026.

Årsregnskap

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

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles portrom inn fra fortau. Felles indre gårdsom og svalgang frem til felles trappegang.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-3124

Vedtatt: 20.09.1989

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Forretning/kontor/industri, Måle- og avstandslinje

S-173GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4374

Vedtatt: 19.06.2008

Formål: Fortau, Måle- og avstandslinje

S-5058

Vedtatt: 13.11.2019

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
W.R. Berkley Insurance Nordic	565747			
Kommentar Felles polise for borettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. regelverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.