

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Hans Nielsen Hauges gate 18, 0481
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 68

Aksjenummer 2853-2868

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 14.12.2025

Oppdragsnr.: 18333-2216

Referansenummer: YF2282

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 byggregler

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående aksjeleilighet i veletablert boligaksjelag. Sentralt beliggende på øvre del av Torshov/Sandaker med kort vei til offentlig kommunikasjon i flere retninger (busslinje i gate utenfor), forretninger, Torshovdalen, skoler og barnehaver. Nordpolen skole er på andre siden av gaten. Det er gangavstand til bl.a. Nydalen, Storo med handlesenter, Akerselven med tursti mot marka og sentrum, Sagene og Bjølsen. Nordpolen skole og Åpent Bakeri er like over gaten.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en opprinnelig planløsning. Praktisk innvendig bod. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i gate og via indregårdsrom. Det er ikke heis i bygget.

Månedlige kostnader:
Felleskostnader kr 3 892,00
Bredbånd kr 189,00
Totalt kr 4 081,00 pr. mnd.
I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Det disponeres 1 bod i kjeller.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, beplantning, sittegruppe m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring, 285 aksjeleiligheter som har boligformål. Det er også en gjesteleilighet i aksjelaget, til bruk for beboere.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Åsen rode 3
Valgkrets: Fernanda Nissen skole
Skolekrets: Nordpolen

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

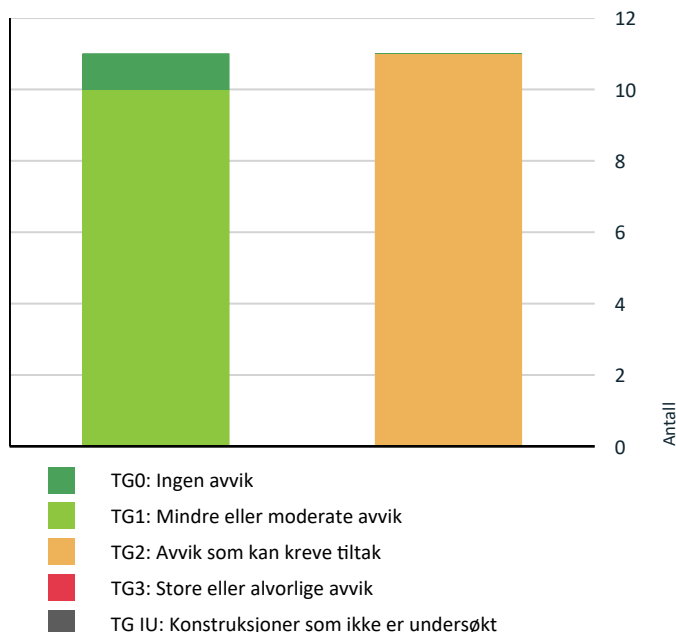
[Gå til side](#)

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

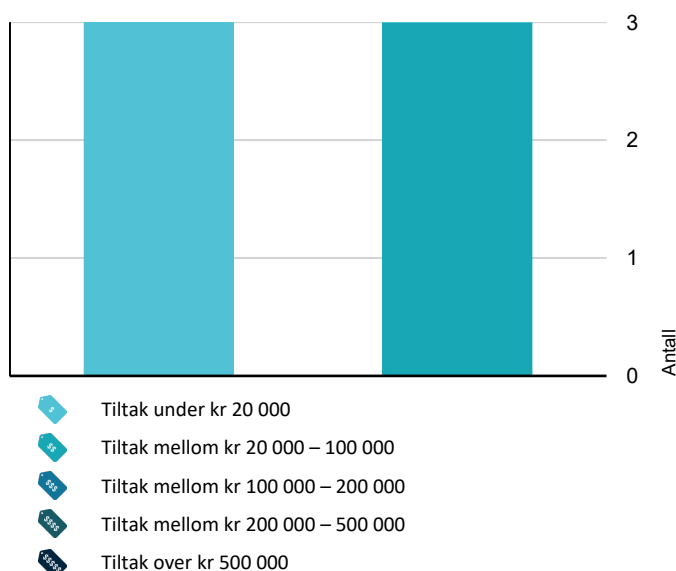
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

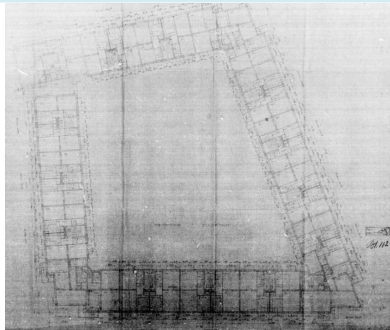
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1933

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato:-

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1933

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2025-2035 (vedlikeholds historikk tilbake til 2005):

Område/oppgave År

Oppussing av vaktmesterboligen2005

Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)2005

Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)2006

Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner2007

En del nye varmekabler til taknedløp2007

Nytt belegg / Maling på balkonggulv2008

Utskifting av radiatorer2008

Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier2009

Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården2009

Soilrør2012

Maling / reparasjon av vinduer med lift2012

Dører mot bakgården med ny systemlås2013

Nye hoveddører inkl. nytt calling anlegg2013

Maling av søppelrommet2013

Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.2013

Maling av trapper2013

Reparasjon / utskifting av vindu i oppgangene.2014

Fasaden ble malt2017

Utskifting av alle vinduer i gården2017

Bergvarme prosjekt2020

Reparasjon av teglsten på tak. Løse stener og spekking av fuger.2020

Nytt betalingssystem i vaskeriene2020

Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020 2020

Nye hagemøbler2021

Rens av luftkanaler fra kjøkken og bad2022

Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad2021

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

- | | |
|---|---|
| Arbeider gjort i regi av dagens eier i perioden 2021 til 2023 | - nytt gulv i stue i mai 2021
- installert ny waterguard på kjøkkenet juni 2021
- kontroll og utbedring av sikringsskap i juni 2022
- montert stikkontakt kjøkken i juni 2022
- fikset rør fra dusj pga. lekkasje (gåen pakning) i februar 2023 |
|---|---|

UTVENDIG

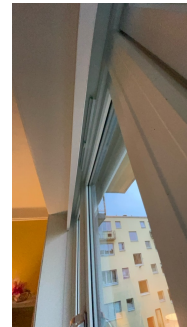
TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2017.

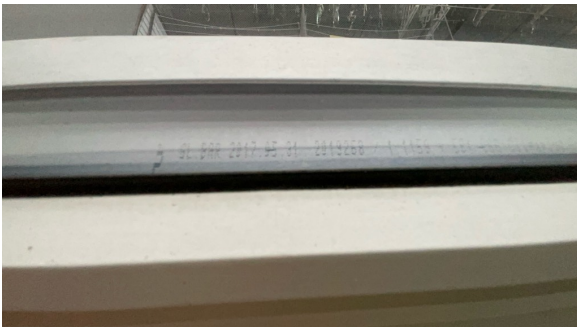
Årstall: 2017



Vindustype



Luftespalte over vindu.



Dato

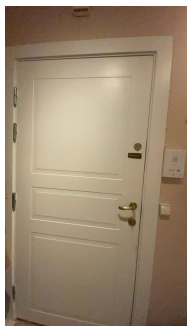


Vindustype

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TG 1 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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Nyere laminatgulv. Fliser på badetrom.

Veggflater består av: Malt mur. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malt panel. Malt betong.

Det er både nyere og originale konstruksjoner.

Samtlige overflater er fullt brukbare, avvik har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

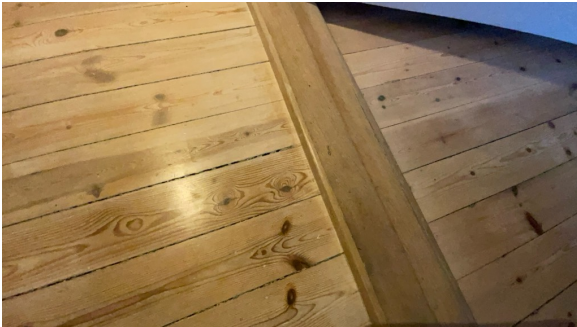
Generell elde og slitasje (gjelder kun originale tregulv).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



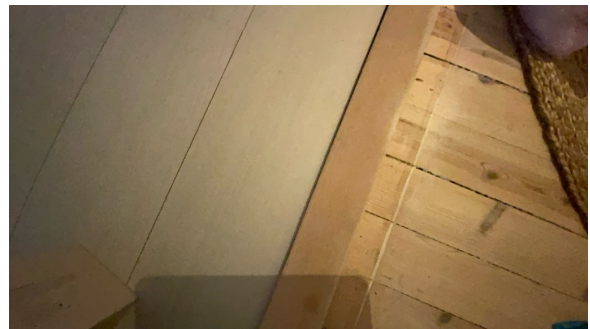
Originale tregulv.



Overflater



Overflater



Tregulv og nyere laminatgulv.

Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

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

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

Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 22 mm

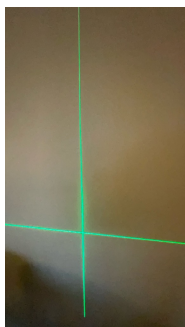
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

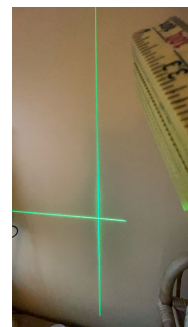
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



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



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

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligselskapet utførte radonmåling i 2018.
Radon måling har blitt utført i 2018 i regi av boligselskapet som viste meget gode verdier målt i første etasje.
På bakgrunn av denne målingen gis det TG1 men takstmann tar forbehold om evt. endringer siden 2018.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Ansees som en felles konstruksjon og er dermed ikke gitt TG.



Støpte trapper i fellesgang.

TG 2 Innvendige dører

Det er originale innerdører i treverk. Døren til boden er av nyere dato. Alle dørene er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

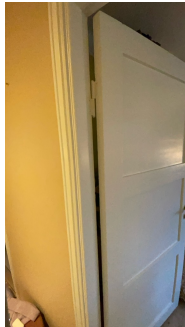
Generell elde og slitasje gjelder hovedsaklig originale dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

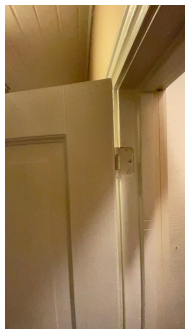
Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør



VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Baderommet ble oppusset i 2004 iflg. forrige prospekt.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2004



Baderom

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt betong i himling.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevne flisarbeider, ikke fagmessig utførelse. Stedvise skruehull, avskalling/sår, noen sprekkdannelse og ujevnheter i fliser.

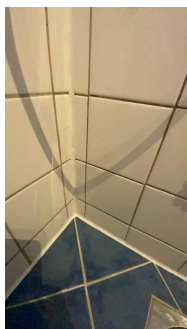
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

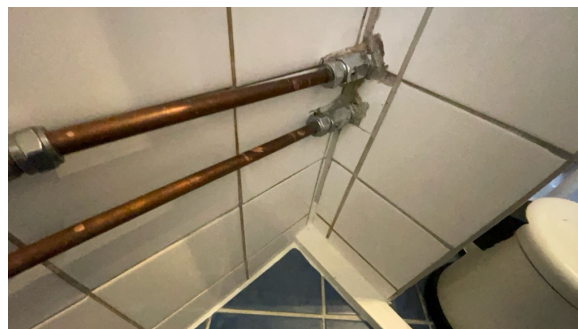
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



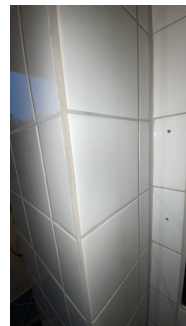
Dusjhjørne



Dusjhjørne



Avskalling. Sprekkdannelser.



Skruehull

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 19 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

Evt. membranoppkant $\geq 15\text{mm}$ ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

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

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredstillende fall (motfall) til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er ikke tilfredstillende fall (motfall) på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

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

Kant på gulvet mellom dusj og utenfor dusj hindrer evt. lekkasjevann fra utenfor dusjområdet å nå sluk i så tilfelle.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved en evt. lekkasjesituasjon vil lekkasjevann kunne renne i uønskede retninger og forårsake vannskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran: Det kan ikke konstateres membran under klemring i sluk.

Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusj.

Levetidsbetraktning:

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

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

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon for sluk og membran.

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.

Det anbefales å benytte et tett dusjkabinett som et minste tiltak dersom baderommet skal brukes videre.

Ved en evt. lekkasjesituasjon er det ikke tilfredstillende membranløsninger i baderommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel.



Sluk



Protimeter fuktapparat gjorde utslag ved tilfeldig fuktsøk langs sokkel i dusj.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjarmatur.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten har krakkelert. For øvrig generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må pårenes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Servant har krakkelert.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under baderomsdøren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

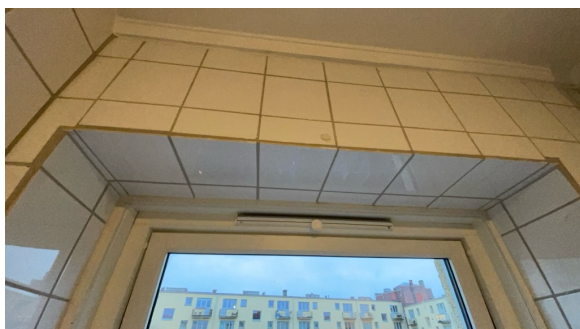
Noe støyende vifte. Monteringen fremstår ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

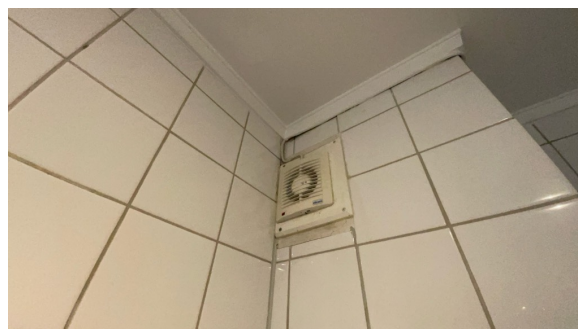
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Luftespalte over vindu.



Elektrisk avtrekksvifte.

3. ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/murvegger. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader. Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

3. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter, heltre benkeplater, kum med blandebatteri, fliser over benk. Integrert oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Det er opplegg til vaskemaskin i underskap.

Benkeplater er fra 2015. Innredning er fra før 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje. Svelling i underskap og noe svelling i kjøkkenfront under kummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men det bør påregnes oppgraderinger.



Svelling i underskap.



Svelling i kjøkkenfront.

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekksvifte ført til yttervegg.

Se vedtekter mht. regler for bruk av avtrekksvifte til yttervegg, det er ikke vurdert av taksmann.



Avtrekksvifte



Avtrekksluften er ført til lufterventil i yttervegg.



Opprinnelig lufteluke i sjakt på kjøkkenet anbefales å holdes åpen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Både originale og nyere kobberør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet, vær oppmerksom på ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet.

Røransvisning/dokumentasjon: Nei

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis automatisk TG2 da de(n) er plassert i felles område.

Tilstandsrapport

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Stanser kun vanntilførselen fra vannrør som er tilknyttet lekkasjestopperen.

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

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".

Vurdering av avvik:

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

Gjelder originale vannrør.

Irr på vannrør ved siden av toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

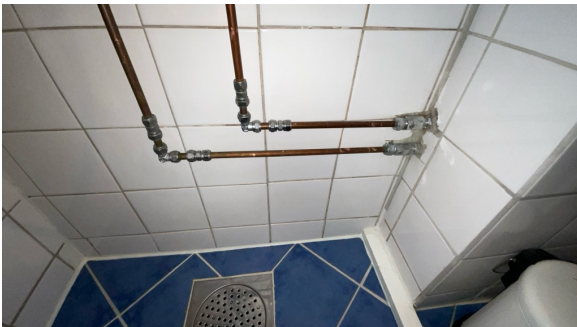
Ved oppussing av baderom må røropplegget oppgraderes/utskiftes.



Vannrør på kjøkken.



Irr på kobberør.



Kobberør



Felles hovedstoppekran i felles kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Soilrør: Rørfornyng av firme Proline. (Innlagt strømppe) 30 års garanti. Utført 2012.

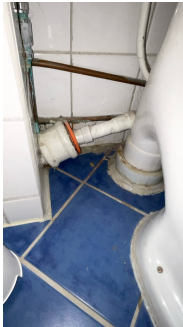
På bakgrunn av dette gis det TG1 for avløpsrør. Men vær klar over originale soilrør.

Avløpsrør på kjøkken er innkasset, på baderom er det dels synlig soilrør/avløpsrør.

Levetidsbetraktning

Tilstandsrapport

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



Avløpsrør/soilrør på badrom.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.



Luftespalte over vinduer.



Luftespalte over vinduer.

Oppvarming

Radiatorvarme. Varmekabler på badrommet. Eier opplyser at radiatorer og varmekabler fungerer fint.
Det gis TG1 som varmekilder.

Tilstandsrapport



Radiator



Radiator



Termostadbryter for varmekabler.

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Folkvang Boligselskap AS investerte i bergvarme med oppgradering av varmesentralen i 2019. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

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

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Ikke i fellesområder.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken

Komfyrvakt: Nei, anbefales, det er trolig krav til komfyrvakt men vanskelig å konstatere 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>

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Dørcalling

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer.

Utskifting av radiatorer 2008 i regi av boligaksjelaget.

Årstill: 2008



Vannbåren radiator.

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: Kursanvisning mangler
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

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

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

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 19.01.2022.

Sak avsluttet. Det opplyses at "Vi har mottatt tilfredstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret". Saken er nå avsluttet."

Dokumentdato 27.06.2022.

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

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

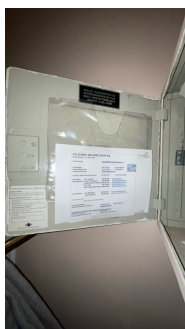
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Haltuff Elektro AS datert 04.07.2022 er fremvist. Arbeidsbeskrivelse: El.arbeid iht. rapport. Montert lampe på kjøkken. Lukket rapport på nett til Elvia.



Kursanvisning mangler.



El.skap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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 røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport



Brannvarsler

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

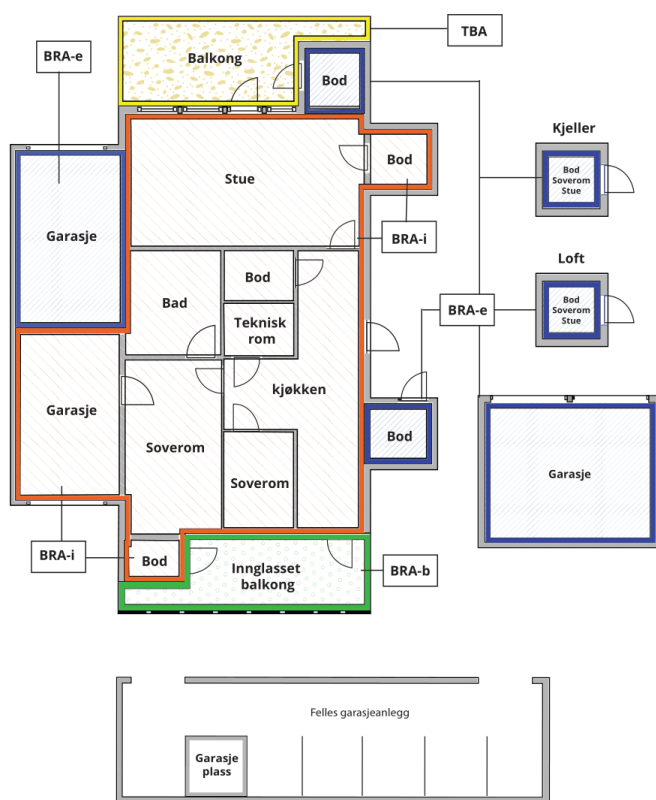
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje, leilighet	55			55	
Kjellerbod		10		10	
SUM	55	10			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang, innvendig bod, soverom, bad, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 10m² (BRA-e).

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

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,67m i stue.

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)
AKSJELEILIGHET I BOLIGBLOKK	54	1

Kommentar	
AKSJELEILIGHET 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
04.12.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anne Line Bedin ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hans Nielsen Hauges gate 18							
Hjemmelshaver Anne Line Bedin							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
00232/Folkvang Boligselskap AS	933773183	00232	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Bedin, Anne Line Hageberg

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2853-2868	100	46 401 31.12.2024	152 433 31.12.2024

Kommentar
Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 147 287,- Leilighetsnr.: 359-1-083 Aksjeboenhetsnr.: 00232 Bolignr.: H0301

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	8 023 050	Samlet innskuddskapital:	453 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 44 405 222
Disponible midler:	7 097 375	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	44 858 422

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra felles skjermet gårds plass via fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-178GO

Vedtatt: 06.11.1942

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

V140590N2

Vedtatt: 14.05.1990

Formål: Fortau

S-4537

Vedtatt: 13.10.2010

Formål: Fortau

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Båndlegging etter andre lover, Måle- og avstandslinje, Vannforsyningsanlegg
202212601

Formål: Pågående plansak
202214970

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Åpent gårdsrom mot gate og skjermet indre gårdsrom på andre siden av bygget.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

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

Kommentar

Felles polise for boligaksjelaget

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.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	
3	14.12.2025	

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. reglerverket 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.