

# Tilstandsrapport

AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Ålesundgata 3D, 0470 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 222, bnr. 3

# Andelsnummer 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 18333-2188

Referansenummer: OH2359

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    Mobiltf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset.

Sertifisert bruker av Leica 3D-skanning. [www.BO3D.no](http://www.BO3D.no)

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

[anders.bryhn@online.no](mailto:anders.bryhn@online.no)

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk fra år 1951. Sentralt beliggende ved Sagene og Bjølsen i veletablert område bestående hovedsaklig av boligblokker. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Akerselva med gang- og sykkesti i regning sentrum og Maridalen/Nydalen er like nedenfor. Gangavstand til Torshov, Grünerløkka, Nydalen m.fl.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en gjennomgående planløsning med gode dagslysforhold og lys inn fra to sider. Balkong ut fra stuen.

Adkomst til felles trappegang inn fra felles, åpen gårdsplass/gangvei foran bygningen. Det er ikke heis i bygget. Det er en frittliggende bygning.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 271,00,-

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder bl.a. langs Akerselva.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod med to dører.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, lekeapparat, sittegruppe, noen trær og asfaltert adkomst frem til oppgangen.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

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 tilstandbeskrivelse 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](#)

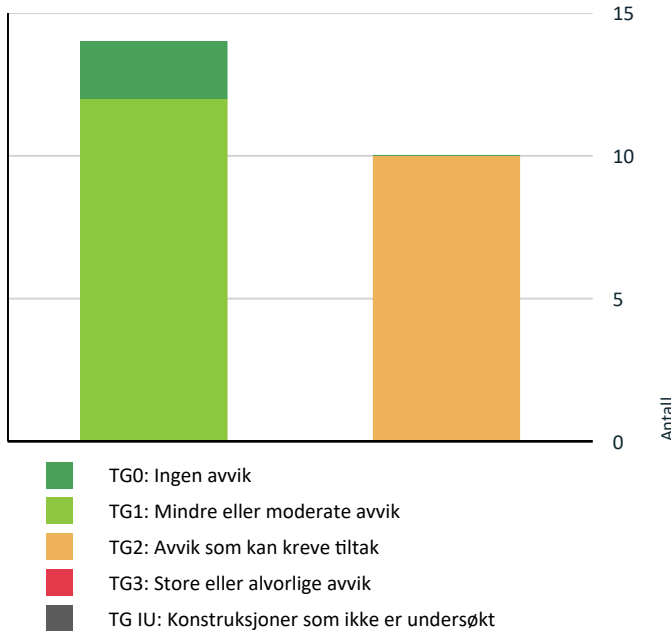
### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

- Det foreligger ikke tegninger

Arkitekttegning av bygningen/etasjen var ikke tilgjengelig på saksinnsyn hos kommunen. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

### Byggeår

1951

### Kommentar

Iflg. Kartverket

### Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: -

Igang satt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1951

Kilde: Kartverket

### Vedlikehold

Historikk større vedlikehold og rehabilitering:

2023 nye varmtvannsberedere

2022 nye lamper loft. Rehabilitering pipene.

2021 oppussing hobbyrom. utskifting inngangsdører.

2020 ny innendørs sykkelparkering

2018-2019 Ny kjellertrapp, sykkelbod og nye lamper i kjeller

2017 Nye lamper i alle oppganger

2016 Oppgradering av hobbyrom og lekeplasser/utearealet

2013 Rehabilitering av pipene

2012 – 2013 Oppgradert hagen. Brannvarslingsanlegg i fellesarealene

2011 Utskifting av tak. Utskifting av vinduer/balkongdører i alle leiligheter, og vinduer i trappeoppganger.

2010 Oppgradering av skråning mot sør og fjerning av gammel asfalt fra tidligere barnehage/tørkestativ omgjort til plenområdet.

2009 Nye branndører kjeller og loft, oppussing av oppganger.

2006 Nytt callinganlegg

2001 Rehabilitering av soilrør / våtrom samt satt inn ny varmtvannsbereder.

1998 Prosjekt utenomhus

1997 Nye kjellervinduer

1996 Totalrehab. av fasader og nye balkonger

1990 Rehabilitering av elektrisk anlegg

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

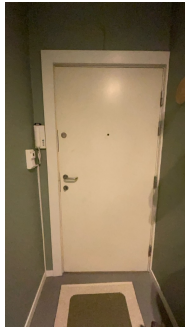
Vinduer med isolérglass i treramme datert 2011.

Årstall: 2011

### TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

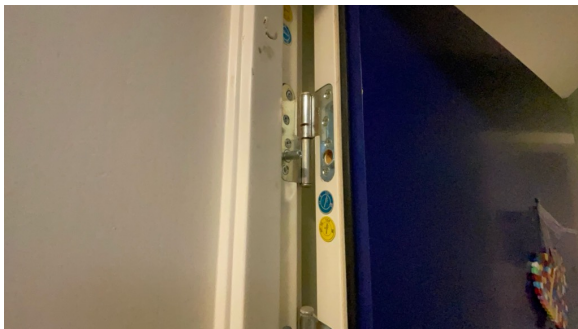
# Tilstandsrapport



Inngangsdør



Låskasse



Dørtype

## TG 2 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig list/beslag under dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke et umiddelbart behov for utbedring men anbefales.



Balkongdør



List/beslag mangler under dørterskelen.

## TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra  
Bygget med  
Ved nedbør er det avrenning til

Rekkverk høyde:

Det er under/over 10m til bakken.

# Tilstandsrapport

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



## TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

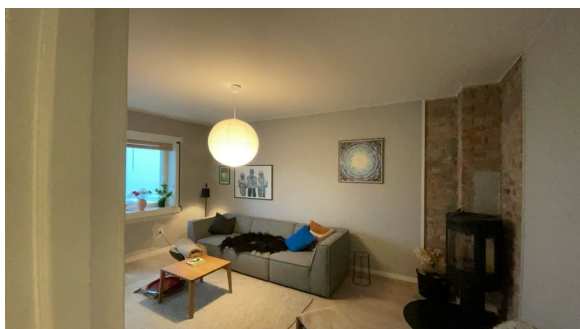
Gjelder vedlikeholdsoversikt over felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er tilgjengelig. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Malt linoleum/gulvbelegg. Malt laminat. Fliser på badet.  
Veggflater består av: Malt mur. Fliser på bad. Malte plater. Tidligere åpning mellom bad/soverom er kledd med plater.  
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Overflater fremstår som normalt bruksslitte med noe slitasjemerker.  
Samtlige overflater er fullt brukbare, ingen avvik av betydning mht. bruk.



Overflater



Overflater



Gulv

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille

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: 4 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



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



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

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

2013: Rehabilitering av pipene i regi av borettslaget.

Ildsted: Peisovn

Type pipeløp: Murt. Trolig stålpipe inni originale pipeløp.

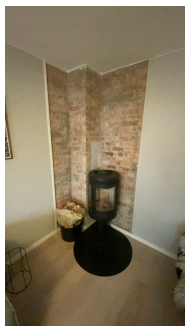
Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: 2 sider

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

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

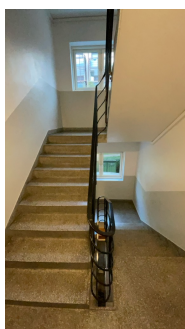
# Tilstandsrapport



Pipeløp og ildsted.

## Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Støpte trapper i fellesgang.

## Innvendige dører

Malte slagdører profilerte dørblad. Original dørkarm og nyere dørblad til soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Original dørkarm til soveromsdør.

Generell slitasje av innerdører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Innerdør



Dørhengsel

## VÅTROM

## 2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Baderommet ble rehabilitert i 2001 i regi av borettslaget.

Årsrapport opplyser:

2001: Rehabilitering av soilrør / våtrom samt satt inn ny varmtvannsbereder.

Evt. dokumentasjon er ikke kjent for takstmann.

Årstall: 2001



Baderom



Baderom

## 2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### **TG 2** Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Takessplater i himling.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

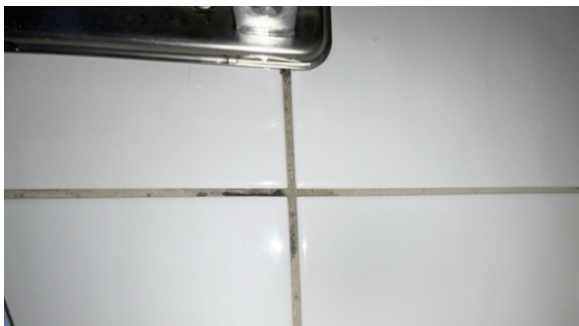
Sprekker i veggfliser nærmest gulvet.

Noe løs sementfuge mellom veggfliser i dusj.

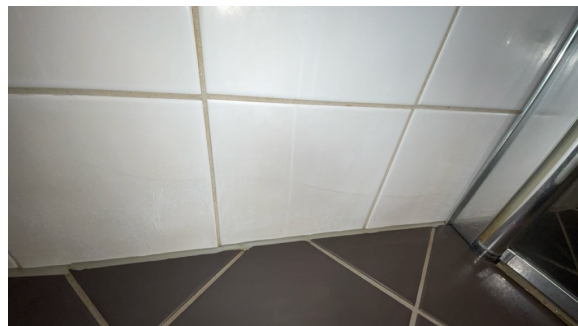
#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



Sementfuge mangler mellom fliser.



Sprekk i fliser.



Sprekk i flis.

## 2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### Overflater Gulv

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

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj: 33 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift.

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusj: 28 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift.

Målt med krysslaser.

Fall  $\geq 1:100$  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.

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

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

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

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik ved en evt. lekkasjesituasjon.

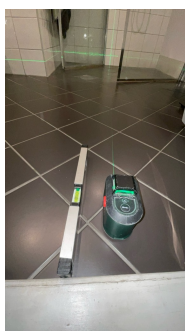
# Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

## 2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Type membran: Hjelpesluk i dusj. Hovedsluk med synlig dukmembran under klemring utenfor dusj. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk 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: 2001

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.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

# Tilstandsrapport



2 stk. sluk.



Hovedsluk

## 2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett uten synlig avrenningspalte under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Årstill: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage en dreusspalte i veggflisen under toalettet som skal fungere som en lekkasjedetektor.



Servantskap



Toalett

## 2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra baderommet tilknyttet felles avtrekksventilasjon i bygget. Det er luftespalte under dørbladet.

Årstill: 2001

# Tilstandsrapport



Avtreksventil



Luftespalte under dørbildet.



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.

## 2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på gipsplatevegg 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.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2015 og består av glatte fronter, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Fliser over benk.

Merk: Øverste del av blandebatteri er litt løs men fungerer til sitt bruk.

Årstall: 2015

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

## 2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er også en avtrekksventil i sjakten på kjøkkenet, denne bidrar til avtrekksventilasjon i rommet.

Årstall: 2015

#### Vurdering av avvik:

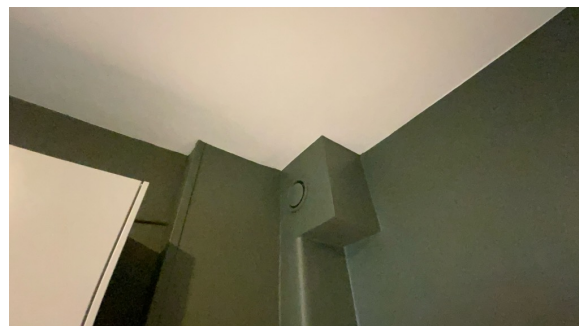
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter.



Avtrekksventil i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Det er ikke besiktiget i rørskap men over inspeksjonsluke i himling. Evt. lekkasjevann fra vannrør på kjøkken blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på badetrommet eller annen sikker løsning.

Alder rør: Fra 2001 for badetrom. Alder på kjøkkenrør er ukjent for takstmann men det ble gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2015.

Røranvisning/dokumentasjon: Nei

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales og trolig et krav til det pga. kjøkkenets alder (nyere enn 2010).

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

# Tilstandsrapport

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:

Manglende dokumentasjon.

Hovedstoppekran er i fellesområde.

Manglende lekkasjestopper på kjøkken ansees som et avvik men noe usikkerhet om det er krav til det pga. manglende opplysninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

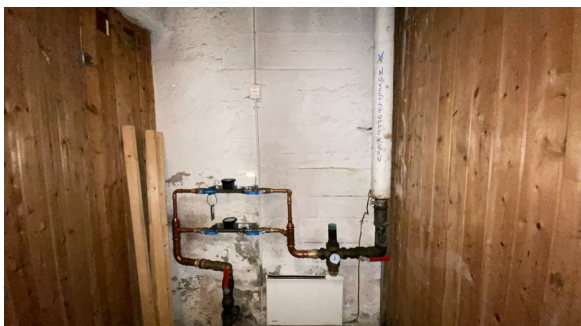
Det anbefales å montere lekkasjestopper.



Rør på kjøkken.



Plastrør og stoppekranner over himling på badet.



Felles stoppekranner i felles kjeller til alle leilighetene i oppgangen.



Felles stoppekranner i felles kjeller til alle kjøkken i oppgangen.

## Avløpsrør

2001 Rehabilitering av soilrør / våtrom samt satt inn ny varmtvannsbereder.

Årstall: 2001



Soilrør/avløpsrør i rød farge bakerst på bildet.

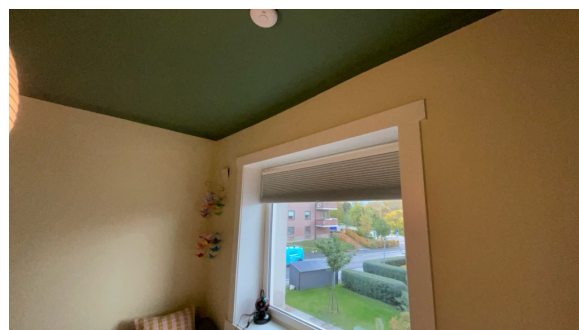
# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

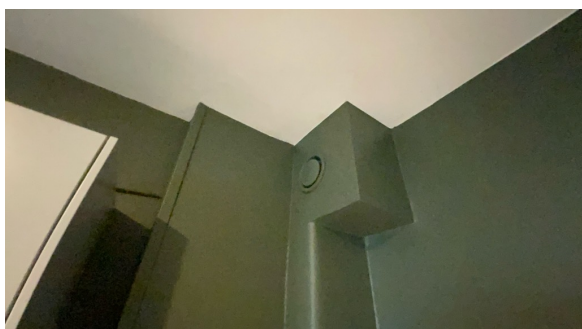
Det er mekanisk avtrekksventilasjon på baderommet og kjøkkenet som er tilknyttet bygningens felles avtrekksventilasjon. Det er luftelucker i yttervegg (og inni skap på hovedsov.



Lufteluke



Lufteluke



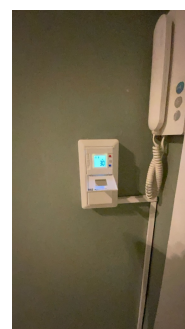
Avtrekkventil på kjøkken.

## TG 1 Oppvarming

Gulvvarme fra 2021 (dokumentasjon fremvist) i entré/gang og kjøkken. Varmekabler fra 2001 på bad. Panelovner for øvrig. Det gis TG1 som varmekilder.



Panelovn



Termostatbryter

## Varmtvannstank

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

## TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.  
Internett.  
Felles brannvarslingsanlegg: Ja

# Tilstandsrapport

Komfyrvakt: Nei, anbefales og trolig krav pga. kjøkkenets alder.  
Sprinkleranlegg: Nei  
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.  
Kilde: <https://www.dsb.no>

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

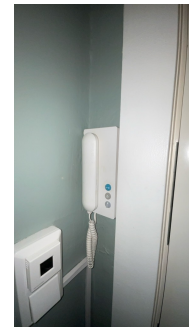
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere komfyrvakt bør påregnes.



Komfyrvakt mangler.



Dørcalling

## TE1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 23.07.2023. Sak avsluttet. Det opplyses at "Vi har mottatt tilfredstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret". Saken er nå avsluttet." Dokumentdato 05.10.2023.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

# Tilstandsrapport

<b>Glvia</b>	Retur: Omsom Elskikhet AS Postboks 83 Årskbu 0694 OSLO	<b>Saksnummer</b> 642	5338389
		<b>Prosjekt</b>	05.10.2023
		<b>Dokumentdato</b>	31.07.2023
		<b>Kontrollidate</b>	7359992893728562
		<b>Målernummer</b>	Alf Kåre Andersen
		<b>Inspektør</b>	Nora Bismadjen Berrissoul
		<b>Nettkunde</b>	
		<b>Sak avsluttet</b>	

**Avsluttet tillysningsak**  
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 31.07.2023 i Ålesundgata 3D, etasje 02, leilighet 227, 0470 OSLO.  
Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.  
Spørsmål kan rettes til Omsom Elskikhet AS, fortrinnsvis på e-post: [tillysningsak@glvia.no](mailto:tillysningsak@glvia.no). Eventuelt på telefon **23 12 88 50** mellom **09:00-16:00**, husk å oppgi saksnummer 5338389.  
Med vennlig hilsen  
Omsom Elskikhet AS  
Harry Skjennald  
Elskikhetingenier

"Sak avsluttet", Elvia.

El.skap



## TG 0 Branntekniske forhold

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

# 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

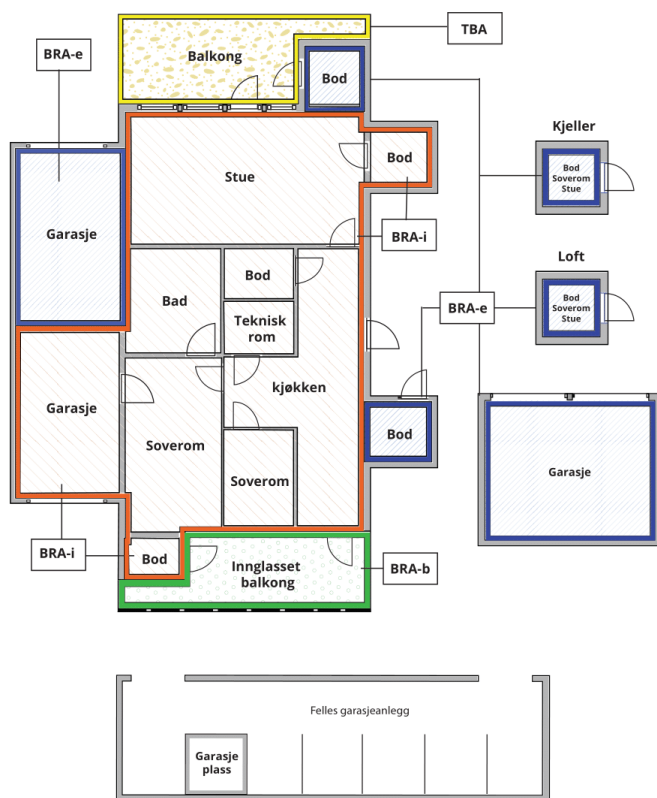
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje, leilighet	73			73	8
Loftsbod		3		3	
Kjellerbod med 2 dører		9		9	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>12</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje, leilighet	Entré/gang med åpen garderobe, kjøkken, soverom 1, badrom, stue, soverom 2		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod med 2 dører		Kjellerbod med 2 dører	

### Kommentar

Balkong er 7,6m<sup>2</sup> men avrundet opp til nærmeste hele tall 8m<sup>2</sup> (TBA).

Loftsbod er 3m<sup>2</sup> (BRA-e).

Kjellerbod med 2 dører er 9m<sup>2</sup> (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNE 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 ikke tegninger

*Kommentar:* Arkitekttegning av bygningen/etasjen var ikke tilgjengelig på saksinnsyn hos kommunen. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Takhøyde målt til 2,68m 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)
<b>ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK</b>	73	0

#### Kommentar

ANDELSLEILIGHET I  
BOLIGBLOKK

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Nora Basmadjian Berrissoul ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	3		0	3187.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ålesundgata 3D

#### Hjemmelshaver

Daniel Basmadjian og Nora Basmadjian Berrissoul

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
227/ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG	848427802	227	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Daniel Basmadjian og Nora Basmadjian Berrissoul

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	4 000	32 770 31.12.2024	188 542 31.12.2024

#### Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 185 144,16,-, pr. dags dato.

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		4 000
Omløpsmidler:	1 339 025	Samlet innskuddskapital:		173 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	66 520	Langsiktig gjeld (+):	+ 7 825 869
Disponible midler:	1 272 505	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		7 998 869

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra felles gangvei/gårdsplass som har adkomst inn fra Ålesundgata.

### 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-173GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

### Om tomten

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

93756751

Type

Forsikringssum

Årlig premie

### Kommentar

Felles polise for borettslaget

### Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6591379

Type

Forsikringssum

Årlig premie

### Kommentar

Felles polise for borettslaget

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

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

## STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

# Forutsetninger

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. regelverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

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