

# Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

 Bygdøy allé 45, 0265 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 212, bnr. 36, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 21.01.2025

Oppdragsnr.: 18333-1961

Referansenummer: LU2252

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS



  
TAKSTHUSET  
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP  
BO 3D



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Eierseksjon i klassisk boliggård opprinnelig fra år 1916. Sentralt beliggende på Frogner ved Gimle i veletablert område. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Gimle Kino er på andre siden av gaten.

Leiligheten fremstår som et rehabiliteringsprosjekt. Det må påregnes omfattende arbeider og utbedringer.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau mot gate. Det er heis i fellesgangen. Det er også adkomst fra bakgårdssiden.

Utsikt til området rundt med gater og bebyggelse.

Det disponeres 1 bod i fellesområde på nederste plan (samme plan som leiligheten).

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 301,00,-

Opparbeidet gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Selskapet har ikke husordensregler.

Norges Eiendommer opplyser:

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](#)

### EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

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

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Original arkitekttegning omtaler denne etasjen som "kjellerplan".

Seksjoneringstegning som viser leilighetens ytre "grenser" er vedlagt denne rapporten.

Takstmann er ikke kjent med om leiligheten er godkjent til dagens bruk.

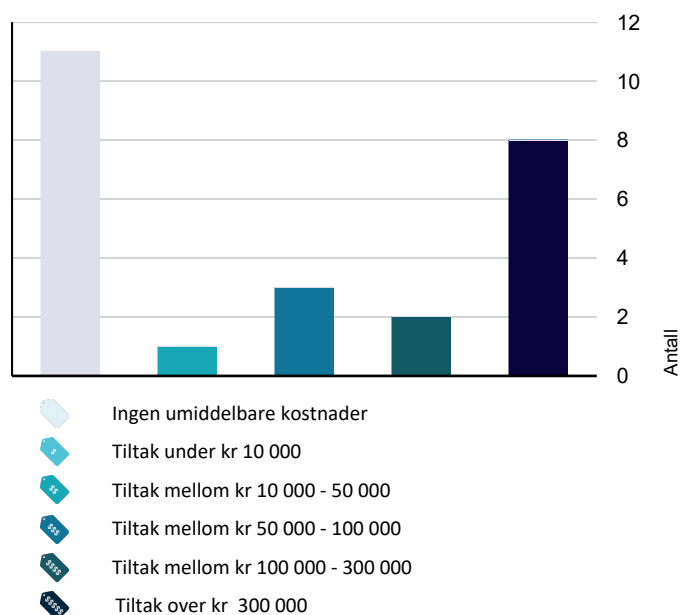
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. 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. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

## Oppsummering av avvik

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

## EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.etasje > Bad 1 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.etasje > Bad 3 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.etasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.etasje > Bad 4 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > U.etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > U.etasje > Kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Felles konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > U.etasje > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk [Gå til side](#)

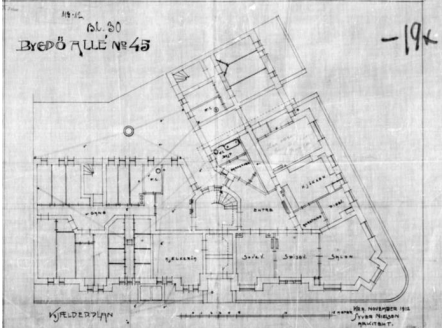
! Spesialrom > U.etasje > Separat toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD



### Byggeår

1916

### Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: 28.02.1912

Igangsatt dato: 19.02.1913

Tatt i bruk dato: 27.03.1916

Kilde: Kartverket

### Kommentar

Iflg. Kartverket

Ferdigattest: Ikke kjent for takstmann

Evt. dokumentasjon for utførte arbeider i leiligheten er ukjent for takstmann.



# Tilstandsrapport

## Vedlikehold

Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019 - 2020 Rehabilitering av fasade

2006 - 2006 Soilrør og vvs Skifte av og vedlikehold av soilrør/vvs

2002 Nytt låssystem

1999 1999 Skiftet vinduer og installert heis.

1996 Rehabilitering av fasade og tak

Årsrapport 2023:

Styrets arbeid:

Av saker som styret har opptatt med kan nevnes:

Brann sikring: - Tilbuds innhenting og installering av nye brannrør i rømningstrappene.

- Kontroll av Brannvarslingsanlegget i bygget, herunder alle leilighetene.

Heis: - Oppgradering av heisen

- Ny serviceavtale for heisen.

Sikkerhet: - Skifte av nøkkelbrikker på grunn av at mange nøkkelbrikker var på avveie.

- Planlagt utskifting av alle inngangs dørene.

Vedlikehold: - Kontroll av nedløp fra tak og balkonger med bakgrunn i isdannelse i nedløp på gårds plass siden og istapp-problemer på taket, på fortausiden.

- Fjerning av uønskede trær og grener.

- Opprusting av gårds plassen.

Søppel: - Avklare løsning på søppelhåndtering og mulig bygging av ny søppel bod,

- Avklare mulig bruk av gårds plass til parkering

Gårds plass: - Avklare løsning på utnyttelse av gårds plass, sykkel og mulig bil parkering

- Oppføring av gjerder og bed mot naboeiendommer for å hindre

gjennomgang og tilførsel av blader, nøtter m.m. fra naboeiendommene og ned i vår gårds plass

- Fjerning og/eller trimming av trærne på eiendommen

Annet: - Installering av nye brannsikre felles utgangsdører mot gårds plass, mot gate og inn til bodarealet fra hovedinngangen.

- Avklare bruk av det kjøpte areal i 1 etg. til bolig eller kontor.

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Annet som sameierne måtte ønske å ta opp.

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

Originale/eldre vinduer i treramme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

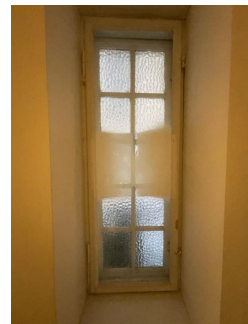
Det må påregnes utbedringer av vinduer evt. utskifting.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype

## 📍 TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med isolérglass i treramme datert 1998.

Årstall: 1998

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Generell bruksslitasje. Noe trege vinduer og låsemekanisme.

### Konsekvens/tiltak

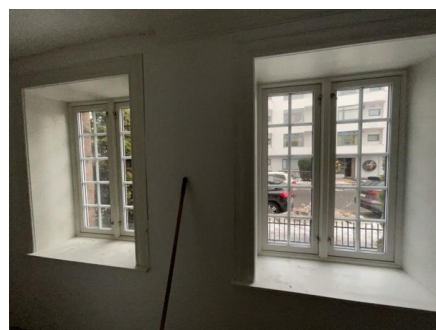
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Generell oppussing/vedlikehold av vinduer må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Knust rute.



Vindustype



Vindustype

## 📍 TG 2 Inngangsdører

Hovedinngangsdør mot felles hovedtrappegang er original og i treverk. To-fløyet dør.

Inngangsdør mot baktrapp er brann-/lydsertifisert.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

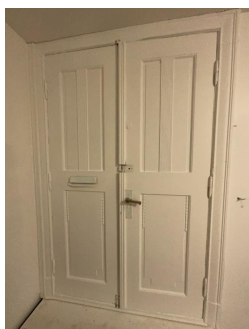
Begge dørene er betydelig slitte og dels skadet. Dørene fungerer ikke til sitt bruk på en forsvarlig måte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dørene må enten demonteres, rehabiliteres og monteres eller utskiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



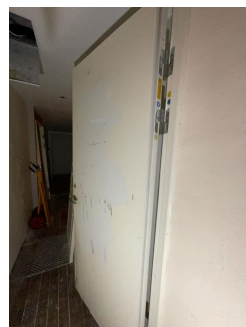
Hovedinngangsdør mot felles hovedtrappegang.



Hovedinngangsdør mot felles hovedtrappegang.



Inngangsdør mot bakgård.



Inngangsdør mot bakgård.

## TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er tilgjengelig men er mangelfull og inneholder få opplysninger, av den grunn gis det TG2.

Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Gulvflater består av: Parkett, delvis lagt. Fliser.

Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

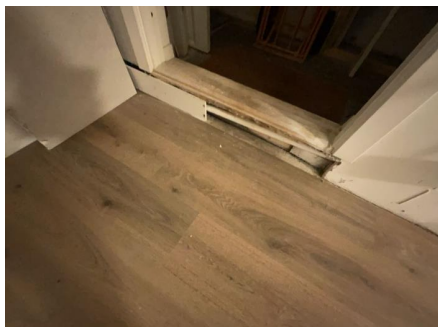
Det er uferdige arbeider, stedvise skader i overflater og slitasje utover normal bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes omfattende arbeider. Det må gjennomføres noe riving for både å avdekke øvrige konstruksjoner og pga. behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Tilfeldig valgt beskrivende bilde.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Det gjøres oppmerksom på at det er byggegrunn under leiligheten mht. gulvkaldt miljø, fuktig grunn, innemiljø og tilstøtende konstruksjoner.

Nivåforskjeller gulv i rom: Ja, flere steder.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: HALL og GANG

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

Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

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

Størst avvik: 15 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.

Det er ikke gjort inngrep i etasjeskille/trebjelkelaget.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Det er synlige feieluker i leiligheten. Disse fremstår som eldre/originaler.

# Tilstandsrapport

Det er ikke ildsted i leiligheten. Det er ukjent for takstmann om pipeløpene er i bruk. Dersom pipeløpene er i bruk må det påregnes tiltak mht. sikring av disse.

Det er vanskelig å vurdere forskriftskrav for ildstedet og pipeløp pga. konstruksjonens form og innkassing/skjulte konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig.

#### Vurdering av avvik:

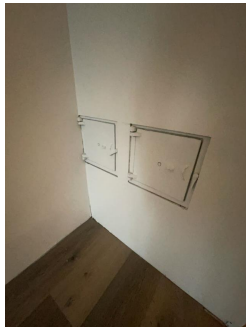
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipeløp er ikke synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Feieluker

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av leiligheten ansees å ligge noe under terrengnivå utenfor dvs. det ansees dermed som "Rom under terreng". Det var synlig mur enkelte steder i leiligheten som gjorde det mulig å gjøre overflatefuktsøk uten hulltaking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag nederst på murte flater inni leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avviket. Forholdet må holdes under oppsikt. Forholdet kan bli bedre ved bedre ventilasjon og varme i leiligheten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Innvendige trapper

Trappetrinn mellom rom ved hall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uferdige arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappetrinn må bygges ferdig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Trappetrinn inni leiligheten.



Felles trappegang.

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører med varierende bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtak mangler på flere dører. Dørterskler er skadet eller mangelfullt utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak./utbedringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### U.ETASJE > BAD 1

## TG 3 Generell

Baderommets alder og evt. dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent for takstmann.

Baderommet fremstår som dels skadet og ansees som klar for totalrehabilitering.

Baderommet er ikke brukbart i dagens forfatning.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

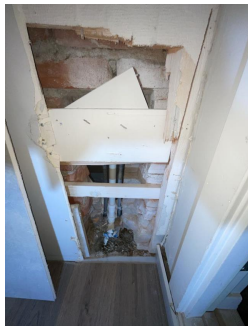
# Tilstandsrapport



Baderom



Svertesopp i tak.



Skader? Ufullstendige arbeider.



Fuktutslag langs sokkel i dusj.

## U.ETASJE > BAD 1

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

## U.ETASJE > BAD 3

### Generell

Baderommets alder og evt. dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent for takstmann.  
Baderommet fremstår som dels skadet og ansees som klar for totalrehabilitering.  
Baderommet er ikke brukbart i dagens forfatning.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



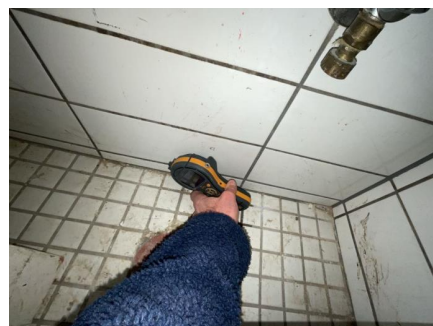
Baderom



Skader



Fordelerskap



Fuktsøk

## U.ETASJE > BAD 3

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må totalrehabiliteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## U.ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Baderommets alder og evt. dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent for takstmann.

Baderommet fremstår som dels skadet og ansees som klar for totalrehabilitering.

Baderommet er ikke brukbart i dagens forfatning.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

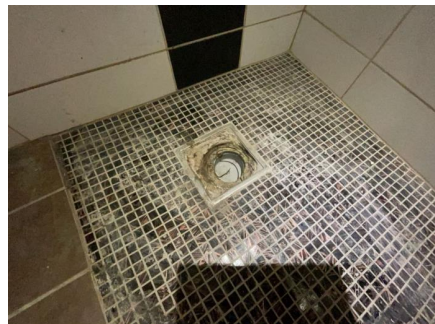
**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



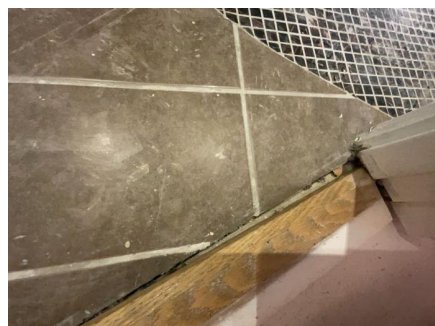
Baderom



Baderom



Baderom



Baderom

## U.ETASJE > BAD 2

### TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.

MERK: Det må påregnes full rehabilitering av baderommet til tross for at hulltaking ikke registrerte fuktskader som nevnt over.

## U.ETASJE > BAD 4

### TG 3 **Generell**

Baderommets alder og evt. dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent for takstmann. Baderommet fremstår som dels skadet og ansees som klar for totalrehabilitering. Baderommet er ikke brukbart i dagens forfatning.

#### **Vurdering av avvik:**

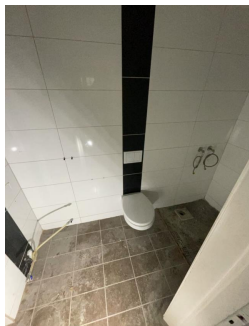
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

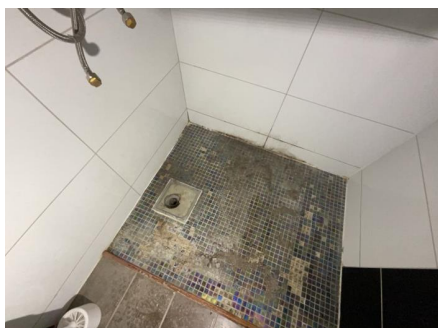
# Tilstandsrapport



Baderom



Skader



Dusj



Baderom

## U.ETASJE > BAD 4

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.

MERK: Det må påregnes full rehabilitering av baderommet til tross for at hulltaking ikke registrerte fuktskader som nevnt over.

## KJØKKEN

### U.ETASJE > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### TG 2 Overflater og innredning

Det er ikke kjøkkeninnredning i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjøkkeninnredning i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Rørøpplagg, ikke tilfredstillende blendet eller utført.

## U.ETASJE > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### **Avtrekk**

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avtrekk fra rommet, kun naturlig lufting av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredstillende ventilasjon fra rommet. Arbeidet må utføres av vvs-fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### U.ETASJE > SEPARAT TOALETT

#### **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom inneholder et veggmontert toalett og en lufteventil i innkassing.  
Lufteventil i innkassing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørstrekk er ikke blendet forsvarlig.

Diverse skruehull.

Det mangler sanitærutstyr. Rommet er ikke brukbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

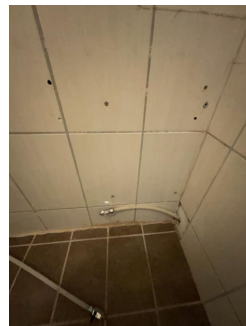
Det må påregnes totalrehabilitering av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Toalettrom



Toalettrom



Toalettrom



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Type rør: Det er noe varierende rørtyper. Både kobberør, plastrør og rør-i-rør.

Fordelerskap: Ja.

Dokumentasjon: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: Iflg. eier er den over himling i gang. Takstmann ønsket ikke testet denne da diverse vannrør i leiligheten ikke var blendet forsvarlig og risikoen for å gjøre stor skade var tilstede (dersom stoppekran ikke fungerte slik den skal).

Lekkasjestopper: Nei

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.

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

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ingen dokumentasjon.

Røranlegget var ikke i bruk på befaringsdagen og fremstod som dels skadet og delvis ikke fagmessig utført.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rørproplegget må kontrolleres av sertifisert rørlegger. Det må påregnes tiltak for å oppnå tilfredstillende rørproplegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Rørproplegg



Stoppekran

## Avløpsrør

Avløpsrør er ikke observert (ikke synlig) inni leiligheten. Alder er ukjent.

Gammelt stakeluke i gulvet i gang, vær oppmerksom på denne, upraktisk plassering. Ukjent for takstmann om avløpet er tilknyttet flere seksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

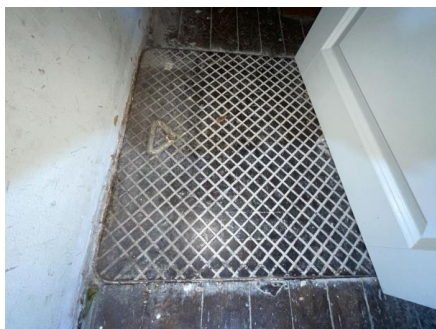
Ukjent alder og tilstand. Ikke synlig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kontroll av avløpsrør i leiligheten. Det må påregnes tiltak for avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Luke i gulv.

## Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon leiligheten.

Det fremstod som mekanisk avtrekk på ett badrom, ukjent for takstmann om dette er et felles anlegg eller kun for denne seksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Varmtvannstank

Det er 3 stk. beredere. Disse var ikke i bruk.

Ikke tilfredstillende el.tilkobling.  
Lekkasjestopper mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent for takstmann om de er brukbare.  
Ingen dokumentasjon for montering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Samtlige beredere må kontrolleres av både rørlegger og elektriker dersom det vurderes å benytte disse til videre bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

El.skap i gang.  
Alder og evt. dokumentasjon for utførelse av el.anlegget er ukjent for takstmann.

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**



# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja Det må påregnes store oppgraderinger/utbedringer av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

El.anlegget fremstår som brannfarlig og kan ikke brukes slik det fremstod på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



El.skap



Kursanvisning

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

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

Det må installeres nytt brannvarslingsanlegg i leiligheten.

# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

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

**Ja**

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# 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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	169			169	
Bod i felles kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>169</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Entré /hall (hovedinngang) , Bad 1, Gang , Bad 2, Kjøkken (åpen løsning), Bad 3, Stue , Innredet rom 1, Innredet rom 2, Innredet rom 3, Innredet rom 4, Bad 4, Innvendig bod m/vvb, Innredet rom 5, Separat toalett		
Bod i felles kjeller		Bod i felles kjeller	

### Kommentar

Bod i felles kjeller er 7m<sup>2</sup> (BRA-e), samme etasjeplan som leiligheten.

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, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Original arkitekttegning omtaler denne etasjen som "kjellerplan".

Seksjoneringstegning som viser leilighetens ytre "grenser" er vedlagt denne rapporten. Takstmann er ikke kjent med om leiligheten er godkjent til dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke dokumentert for takstmann tilfredstillende dokumentasjon mht. branncelleinndeling av seksjonen.

### 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:* DAGSLYSFLATE:  
Avvik: Dagslysflaten i ett innredet rom 3 utgjør mindre enn 10 % av bruksarealet.

TAKHØYDE:  
Avvik: Takhøyden er målt til 2,13m ved opphøyde trinn i hall.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

## 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)
IERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD	167	2

### Kommentar

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Daniel Vardhan Aasheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	36		1	829 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Bygdøy allé 45

### Hjemmelshaver

Aasheim, Daniel Vardhan

### Kommentar

Selskapets totale lån og vilkår: Ingen lån registrert på selskap.

### Boligselskap

Bygdøy Alle 45 Sameie

### Eierandel

201 / 2989

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

982311616

### Felles formue

Kr. 22 467 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra 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-161GO

Vedtatt: 17.10.1940

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

202108843

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

202114191

Formål: Pågående plansak

### Om tomten

Svakt skrånende tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

<b>Selskap</b> If Skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> 848078	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Felles polise for sameiet				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befarings og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

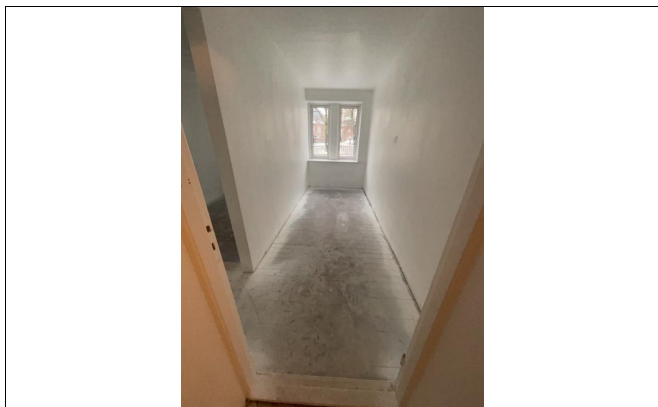
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU2252>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

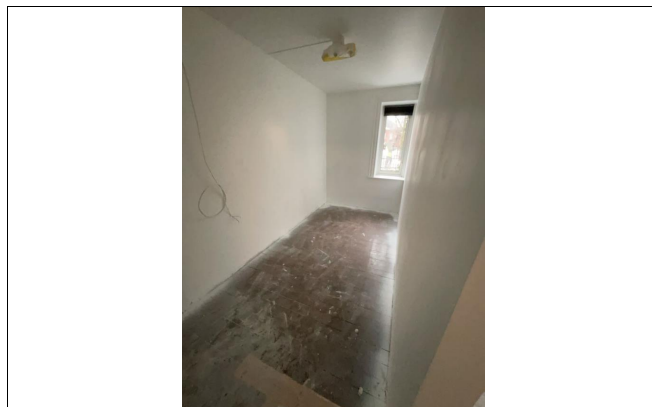
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



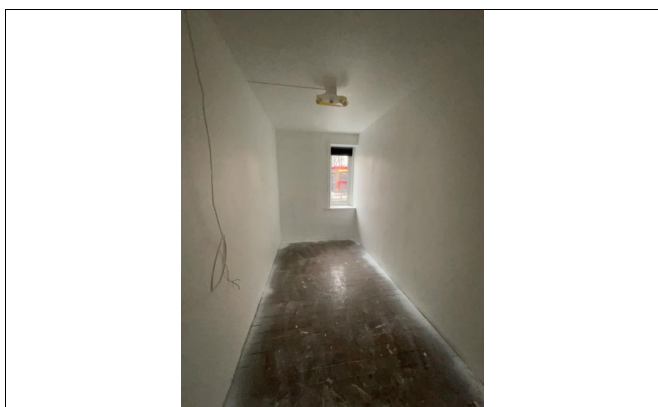
## Andre bilder



Bilde fra befaringsstidspunktet.



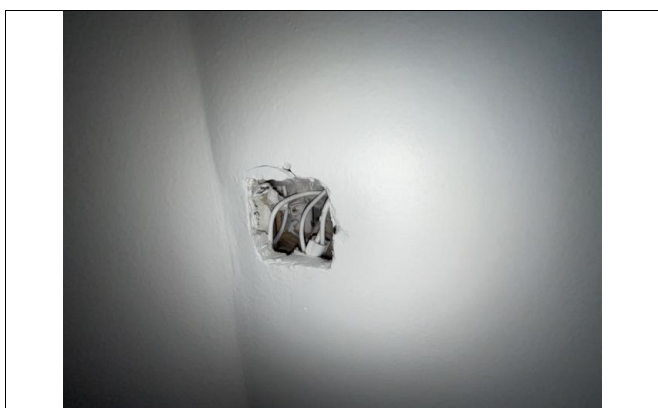
Bilde fra befaringsstidspunktet.



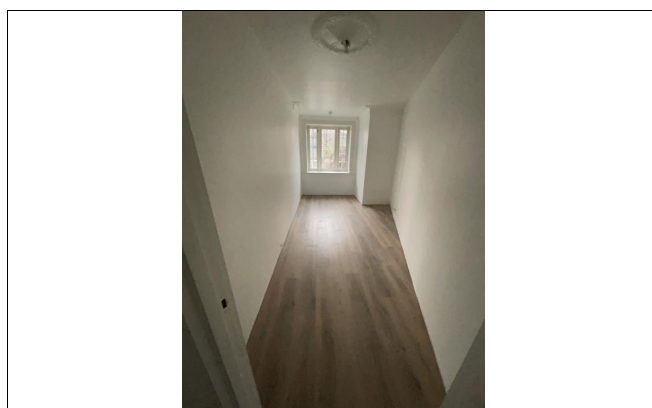
Bilde fra befaringsstidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.

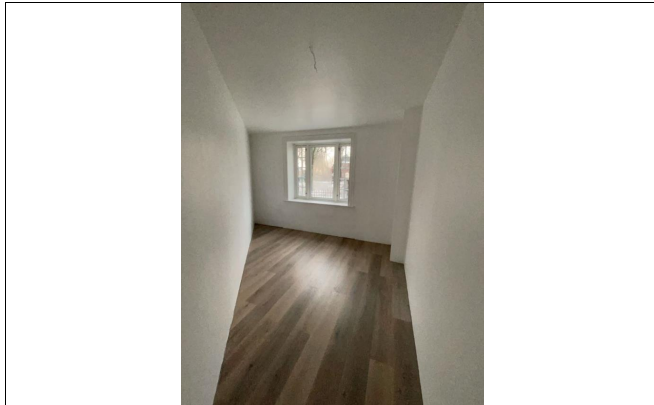


Bilde fra befaringsstidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.

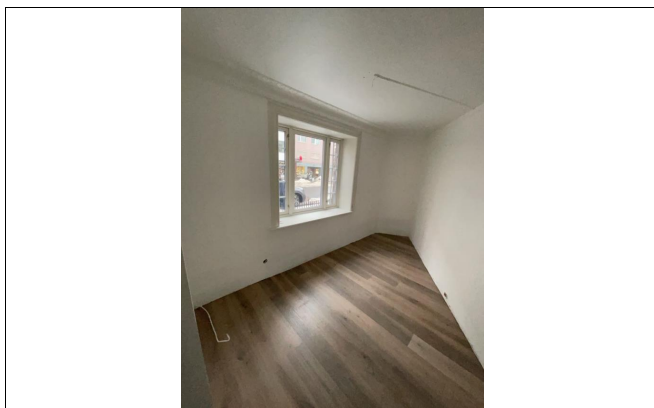




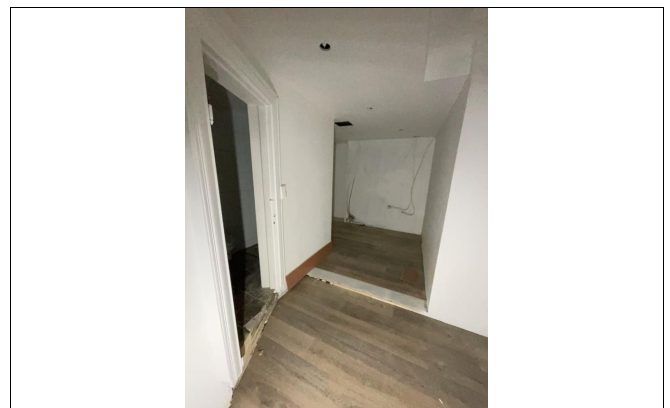
Bilde fra befarings tidspunktet.



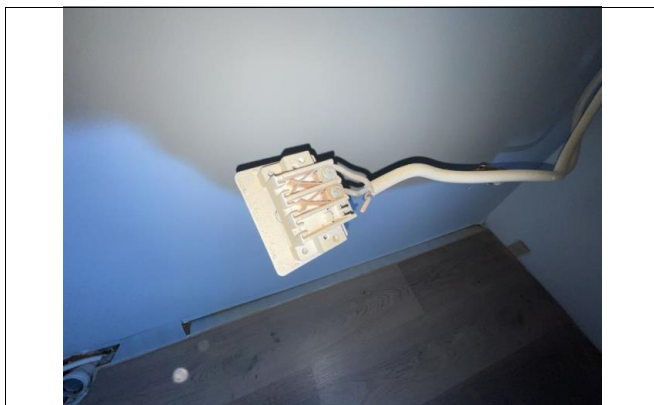
Bilde fra befarings tidspunktet.



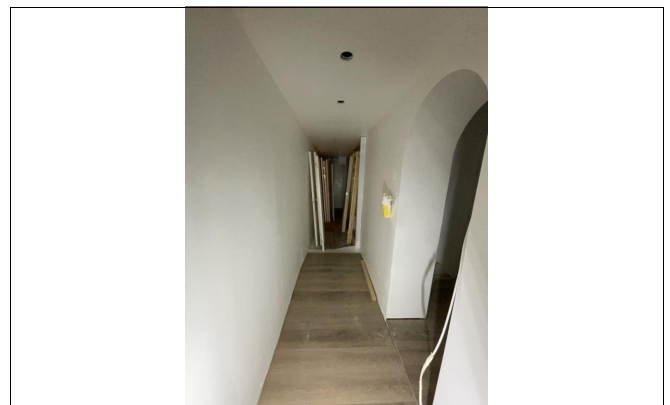
Bilde fra befarings tidspunktet.



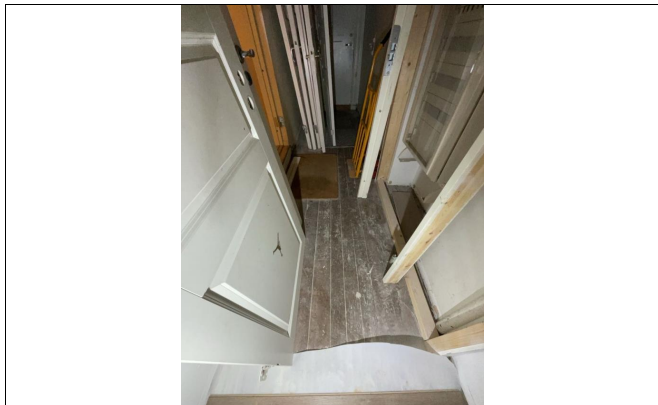
Bilde fra befarings tidspunktet.



Bilde fra befarings tidspunktet.



Bilde fra befarings tidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.



Bilde fra befaringsstidspunktet.



Seksjoneringstegning