

Tilstandsrapport

📍 Bygdøy allé 115 A, 0273 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 89, snr. 17

Markedsverdi

8 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15064-1206

Eiendomsverdi ref nr: UR1110

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 2004, 2 vinduer er fra 2017. Det er blyglassvindu i stue som er av eldre dato.
Leiligheten har finert inngangsdør fra byggeåret og malt balkongdør i tre fra 2004.
Balkong på ca. 8,5 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Etasjeskiller av betongkonstruksjoner
Boligen har mursteinspipe og åpen peis av eldre dato.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under sevantskap og har en beliggenhet som vanskeliggjør renhold og besiktigelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Boblebadekar er ikke funksjonstestet.
Det er balansert ventilasjon.
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

fluser på gulv
fliser på vegg
malt i innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast
Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Det er installert bergvarme i følge opplysninger gitt i årberetningen.
Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller

vurdert.

Felles varmtvann i bygget. Varmtvannsbereder er plassert i byggets fellesareal og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Eldre radiatorer og røropplegg.
Sikringskap med automatsikringer i felles trapperom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	8 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

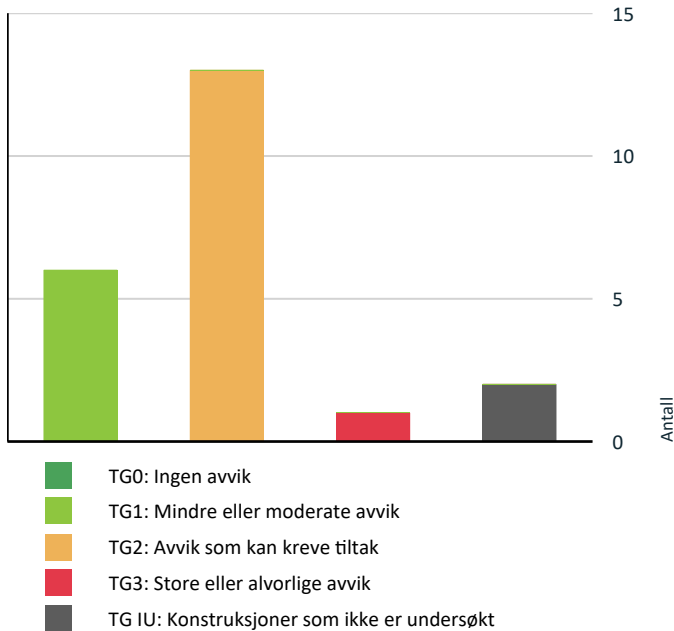
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

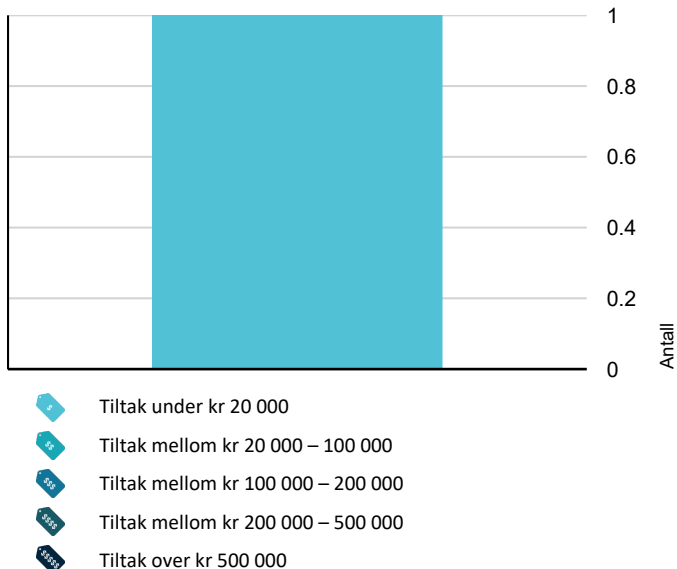
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra byggeår

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens bruk, vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider, eventuelle skader eller tidligere reklamasjoner. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befarings samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller flytting av løsøre og fast inventar. Boligen er heller ikke nødvendigvis ryddet eller klargjort for befarings som forutsatt ved frivillig salg. Feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse er avdekket, herunder forhold som kan være skjult bak innredning, overflater eller lagrede gjenstander.

Skjulte feil og mangler kan således ikke utelukkes. Installasjoner og tekniske anlegg er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, og det er ikke gjennomført særskilt funksjonstesting utover naturlig bruk og enkle kontroller på befaringsstidspunktet.

Dersom deler av boligen, boder eller tekniske rom ikke har vært tilgjengelige ved befarings, er disse ikke kontrollert. Eventuell tildekking, manglende adkomst eller låste rom kan ha begrenset undersøkelsen.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon avviker rapporten på enkelte punkter fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven og kan ikke uten videre benyttes ved salg etter avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje 5 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1937

Kommentar

Kilde Norges Eiendom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 2004, 2 vinduer er fra 2017. Det er blyglassvindu i stue.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelig å åpne eller lukke.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (de fleste av vinduene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har finert hovedytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i tre fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm på inngangsdøren. Det betyr at kald trekk kan oppstå - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene på balkongdøren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Entré-/ytterdøren bør utbedres/skiftes for å hindre luftlekkasjer/trekk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8,5 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Tilstandsrapport

Overflatene var stedvis tildekket med løssøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert svikt i gulv ved balkongdør. I samme område ble det registrert skader på gulvoverflater i form av sprekker, fuktskade og/eller svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på gulvoverflater som svikt, sprekker, fuktskade eller svelling kan indikere fuktrelaterte forhold og gi videre skadeutvikling; anbefales å avklare årsak og utbedre gulvet. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert fukt på gulvoverflatene ved balkongdør på befaringstidspunktet. Det er risiko for at det har etablert seg muggsopp i konstruksjonen under parkett som ikke er demontert. Det anbefales å fjerne parketten for kontroll av skadeomfang, gjennomføre nødvendige tiltak for å utbedre skade

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Overflatene var stedvis tildekket med løssøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fuktskade ved balkongdør, tørt på betalingsstidspunktet, se også kommentarer under bygningsdelen overflater.

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.

For fuktskade ved balkongdør se konsekvens/tiltak under bygningsdelen overflater.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipen er tapetsert med glassfiberstrie. Det er i årsberetningen opplyst at de som ikke har utført tiltak etter at luftinntak over radiatorer som i tidligere tider har blitt stengt trolig på grunn av støy vil oppleve undertrekk i leilighetene og at røyklukter blitt trukket inn i leilighetene. Denne leiligheten har fått installert balansert ventilasjonsanlegg, men det vil normalt være nødvendig å åpne luke/dør eller vindu ved opptenning alternativt bruk av ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne glassfiberstrie og annet brennbart materiale på pipeløpet og reetablere overflate i henhold til gjeldende krav til avstand til brennbart materiale. Videre bør det kontrolleres at ildsted og pipeløp har tilfredsstillende trekk og at tilluft er tilstrekkelig dimensjonert. Selv om leiligheten har balansert ventilasjon, må det sikres tilførsel av forbrenningsluft ved bruk av ildsted, enten ved å etablere egen tilluftskanal eller ved å åpne vindu/dør under fyring. Det anbefales at forholdet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson og at feiervesen kontaktes ved behov for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsnings eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. ters

Vurdering av avvik:

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

Det er høy terskel, det er ikke fremvist dokumentasjon på at membran er trukket opp bak terskellist.

Det er montert innmurt badekar uten avrenningsmulighet til sluk og det er fare for at eventuelt lekkasjevann på gulvet ikke vil finne veien til sluket.

Konsekvens/tiltak

Eventuell lekkasje fra rør- eller koblingspunkter under badekaret vil ikke ledes til sluk, noe som medfører risiko for skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. Forholdet øker sannsynligheten for uoppdagede lekkasjer og følgeskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring som leder vann til sluk, eventuelt foreta ombygging slik at installasjonen tilfredsstillende gjeldende krav til lekkasjevarsling og avrenning

Det er registrert høy terskel fra bad mot tilstøtende rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at membran er ført opp bak terskellist. Manglende oppbrett kan medføre økt risiko for fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vann på gulv. Forholdet bør vurderes nærmere ved eventuell rehabilitering eller ved inngrep i konstruksjonen, og korrekt utførelse av tettesjikt må da sikres.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under servantskap og har en beliggenhet som vanskeliggjør renhold og besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Boblebadekar er ikke funksjonstestet.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden.

KJØKKEN

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE 5 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

fluser på gulv
fliser på vegg
malt i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Eier har opplyst at vannrørene ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran for boenheten bør etableres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern internt i leiligheten. Eier har opplyst at avløpsrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

I årsberetningen er det opplyst at felles røropplegg er fra byggeåret og de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er i årsberetningen opplyst at de som ikke har utført tiltak etter at luftinntak over radiatorer som i tidligere tider har blitt stengt trolig på grunn av støy vil oppleve undertrekk i leilighetene.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert bergvarme i følge opplysninger gitt i årsberetningen. Sentralfyr anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Varmtvannsbereder er plassert i byggets fellesareal og var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer. Eier har opplyst at radiatorene ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget for vannbåren varme.anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom. Eier har opplyst at flere el-ledninger ble skiftet ut i 2005/6, det er ikke fremvist dokumentasjon og forholdet er ikke kontrollert av meg utover opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ja

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

Ja

6. 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 **Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget.**

Generell kommentar

Hull i inntak til sikringsskap bør tettes. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

Område for marin leire.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig med tiltak vedr. marin grense, men ved eventuelle byggearbeider på eiendommen vil faresonen være en faktor i vurderingen til kommunen. Det kan føre til for eksempel krav om ekstra tiltak/forhåndsregler ol.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 118 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	28 483
Frdrag for andel felles gjeld	-	184 293

Konklusjon markedsverdi

8 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 94 m ² 1937 2 sov	28-10-2025	7 500 000	7 700 000	166 679	7 866 679	83 688
2 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 93 m ² 1937 3 sov	11-05-2025	7 700 000	7 600 000	169 555	7 769 555	83 544
3 Bygdøy allé 115A ,0273 OSLO 110 m ² 1937 4 sov	23-02-2026	9 000 000	8 850 000	184 052	9 034 052	82 128
4 Bygdøy allé 117A ,0273 OSLO 96 m ² 1937 3 sov	25-09-2025	7 400 000	7 500 000	166 679	7 666 679	79 861
5 Bygdøy allé 109 ,0273 OSLO 82 m ² 1937 3 sov		6 690 000	6 500 000	17 445	6 517 445	79 481
6 Bygdøy allé 123A ,0273 OSLO 93 m ² 1954 4 sov	11-08-2025	7 300 000	6 725 000	161 661	6 886 661	74 050

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	103 620
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	103 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 400 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5	110			110	8
Kjeller		8		8	
SUM	110	8			8
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, soverom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 2, toalettrom, bad, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Balkongen er målt til 8,49 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Pernille Øversveen Anonsen	Rekvirent
	Berle Jens Færden	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	89		17	3277.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bygdøy allé 115 A							
Hjemmelshaver Berle Jens Færden							
Boligselskap Sameiet Bygdøy Alle 115/117		Eierandel 128 / 4630		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 981400038	
Felles formue Kr. 28 483 31.12.2025				Felles gjeld: Kr. 184 293 23.02.2026			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bygdøy allé i bydel Frogner i Oslo. Beliggenheten er attraktiv med nærhet til sjøen og utsyn mot Frognerkilen. Fra området er det kort gangavstand til strandpromenade og grøntarealer langs vannet. Området består av en kombinasjon av boligbebyggelse, kontor og handelsbygg og trafikkarealer. Bygdøy allé er en hovedfartsåre med gjennomgangstrafikk, og nærliggende veinett omfatter større trafikkårer i retning Skøyen og sentrum. Dette gir enkel tilgjengelighet, men medfører også noe trafikkstøy.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser langs Bygdøy allé og tog-/kollektivknutepunkt på Skøyen. Området har gode servicetilbud med dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetjenester innen gangavstand.

Sameiet disponerer flere biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere etter nærmere retningslinjer. Forøvri parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser for området. Det finnes også parkeringsmuligheter i nærliggende parkeringsanlegg på Skøyen og Karenslyst alle.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

202102822

Saken gjelder

Midlertidig forbud mot tiltak - Drammensveien 110 m.fl.

Sakstype

-

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Midlertidig forbud mot tiltak

Lovverk

PBL 2008

201414412

Saken gjelder

Områderegulering for Skøyen

Sakstype

Områderegulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-2255

Saken gjelder

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

28.07.1977

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fast dekke og grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Den 18.02.2021 ble det sendt ut "Varsel om forslag til midlertidig forbud mot tiltak – Drammensveien 110 m.fl." hvor denne eiendommen er innbefattet. Brukere av rapporten oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har konsekvenser for eierne. Saksnummer i kommunen er 202102822 - Reguleringssak

Fra sameiets vedtekter §13 Vedlikehold refereres:Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret...."

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av sameiet

Fra protokoll til årsmøte 2025 for sameiet Bygdøy alle115/117 refereres: "Sameiet gir styret anledning til å bruke av vedlikeholdsfondet til betaling for takrehabilitering."

Fra årsberetningen 2025 refereres:

"2024 - 2024 Oppstart av arbeidet med renovering av tak

2023 - 2024 Utskiftning av vannrør fra det offentlige, skiftet alle overvannsrør og avløpsrør i hage

2021 - 2021 Skiftet Calling-anlegg

2019 - 2019 Skiftet bunnledninger

2017 - 2018 Betongrehabilitering

2017 - 2018 Utskifting av viduer/balkongdører

2015 Bytte av tur-retur avtappingskraner 115

2015 Utbedring avløpsrør kum 115

2015 Vedlikeholds spyling avløpsrør

2014 Oppussing av utleieleilighet

2013 Maling av oppganger + brannsikring

2012 Utbedring av tak

2012 Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser

2010 Utskifting av 15 dører

2009 Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet

2009 Oppgradering av utearealene

2009 Oppussing av utleieleiligheten

2008 Oppussing fasade (117)"

I årsberetningen er det fremvist en indikativ vedlikeholdsplan for 2024-2027. Eventuelle brukere av rapporten oppfordres til å sette seg inn i denne planen da dette har kostnadmessig konsekvenser for sameierne.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565695			

Kommentar

Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtakter			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2025 - regnskap 2024	Gjennomgått		Nei
Protokoll til årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	25.03.1988		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 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.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد:** 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."
- 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 boligomsetningen. 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/UR1110>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon