

Rapportutkast

Tilstandsrapport

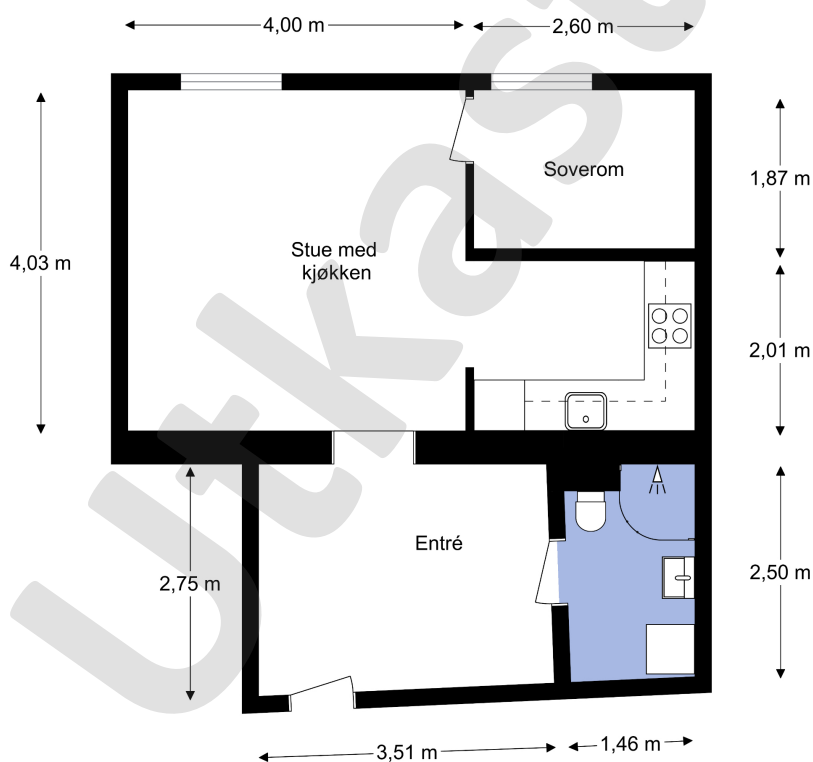
📍 Maridalsveien 64 D, 0458 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 166

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26148

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Utkast

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.

! 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 strakstiltak 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.

! 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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige løsningen med kjøkken er endret.

Kjøkkenet er flyttet ut i stue,

det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Soveromet er mindre enn anbefalt størrelse for "varig opphold".

Ref: teknisk forskrift.

"For boenhet anbefales et minste areal

på 7 m² for rom for varig opphold".

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

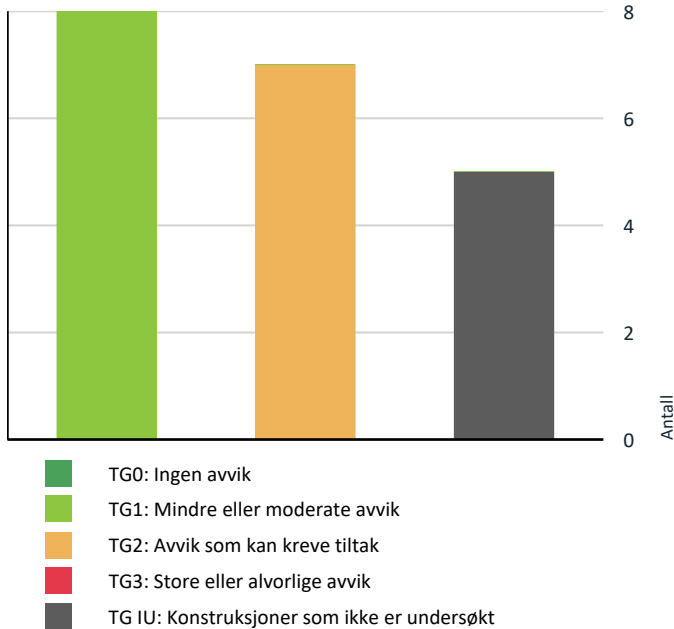
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Maridalsveien 64 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eiers samboer og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1933

Tilbygg / modernisering

2007	Bad	Badet er bygget i regi av brl. Det foreligger ferdigattest for badet hos Plan og bygg.
2017	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av Ikea.
2026	El-arbeid	Montert ny taklampe i gang. Montert nye downlights på bad. Byttet deksel og av og på knapp samt montert digital skjerm med mulighet til å stille temperatur på bad via app. Byttet sikring til komfyr og byttet komfyrvakt. Arbeid er utført av Oslo Elektriske.
2026	VVS-arbeid	Byttet dusj armatur og montert ny servant ventil med push down ventil. Skiftet Geberit betjenings plate og skiftet vaskemaskin kran. Montert opp ny dusj stang. Montert brannslange under vask på kjøkken. Arbeidet er utført av Mithassel Ingeniør og Rørleggerbedrift

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger
i teglstein konstruksjon.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater, strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med fliser og laminat.

Etasjeskille som er oppført med trevirke,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevirke kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2008, oppført i regi av Brødrene Bastiansen.

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 08.09.2008.

Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 27 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran,
da mer enn halvparten av konstruksjonens
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på
smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap,
nederst og øverst på vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe
levetid på garnityr.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr. Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med Pex-rør.

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:

Kran er plassert over himling på bad, kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

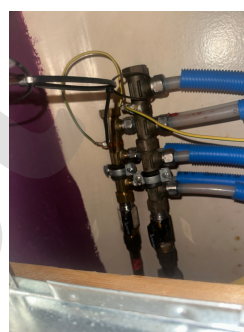
Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninnstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon



Rørpropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

TG.1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

! TG I Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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

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 EI-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Tilstandsrapport

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.

Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Montert ny taklampe i gang.

Montert nye downlights på bad.

Byttet deksel og av og på knapp samt montert digital skjerm

med mulighet til å stille temperatur på bad via app.

Byttet sikring til komfyr og byttet komfyrvakt.

Arbeid er utført av Oslo Elektriske.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg,

anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

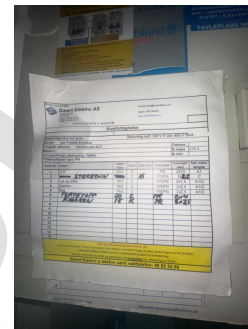
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten.
Samsvarserklæring bør fremskaffes,
for å kunne dokumentere utførelse av el-anlegget.

Samsvarserklæring for el-anlegg er en lovpålagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.
Dokumentasjonen er en garanti for at el-anlegget er trygt.

Samsvarserklæring er påkrevd for alle elektriske anlegg, installert fra og med 1. januar 1999.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

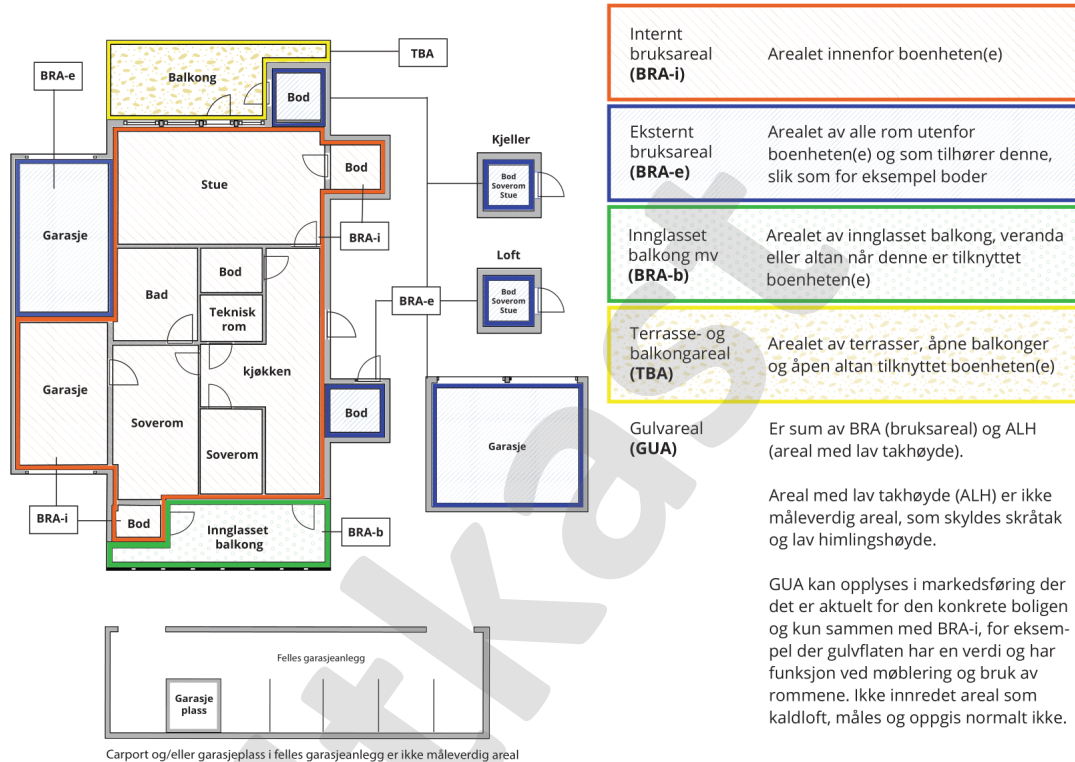
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
Leilighet	45			45	
Loft		7		7	
Kjeller		5		5	
SUM	45	12			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,3m², samt en loftsbod med gulvareal på 7,1m².
Bod arealer utgjør til sammen 12 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige løsningen med kjøkken er endret.
Kjøkkenet er flyttet ut i stue,
det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Soveromet er mindre enn anbefalt størrelse for "varig opphold".
Ref: teknisk forskrift.
"For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold".

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Eiers samboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	166		0	3349 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Maridalsveien 64 D

Hjemmelshaver

Joakim Eriksen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET MARIDALSVEIEN 64	948818221		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Eriksen Joakim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.