

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Agathe Grøndahls gate 30, 0478 OSLO



OSLO kommune



gnr. 224, bnr. 16



Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1019

Referansenummer: TV8962

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, bygget er oppført i 1927. Leiligheten inneholder entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, bod og bad.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass, datostemplet 2004. Vinduene er av tre med åpningsfunksjon.

Inngangsdøren er av type med lyd- og brannklassifisering, og er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Dørens produksjonsår eller tidspunkt for montering er ikke opplyst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad og toalettrom, eldre tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, tapet og malte flater ellers.
Himling: Malte, slette flater.
Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er etablert som en integrert del av soverommet. Ifølge eier er badet bygget i 2020.
Baderomsveggene er flislagte, og himlingen består av malte, slette flater.
Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Baderommet er innredet med badekar, dusjhjørne og servantskap med servant plassert oppå skapet. Blandebatteriet er av type to-hånds. Det er mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med underskap med lav forprofil og overskap, inkludert vitrineskap. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, eldre komfyr og frittstående kjøleskap. Det er ventilator med kullfilter plassert over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er plassert i entréen og er innredet med gulvstående toalett og håndvask. Rommet har flislagt gulv og vegger med tapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har nyere rør-i-rør vannledninger installert i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger arbeider. Rørconsult AS.

Boligen er basert på naturlig avtrekk. Det er montert ventiler i

vinduer og luftkanaler i yttervegger for lufttilførsel og avtrekk. I tillegg er det mekanisk avtrekk på badet

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

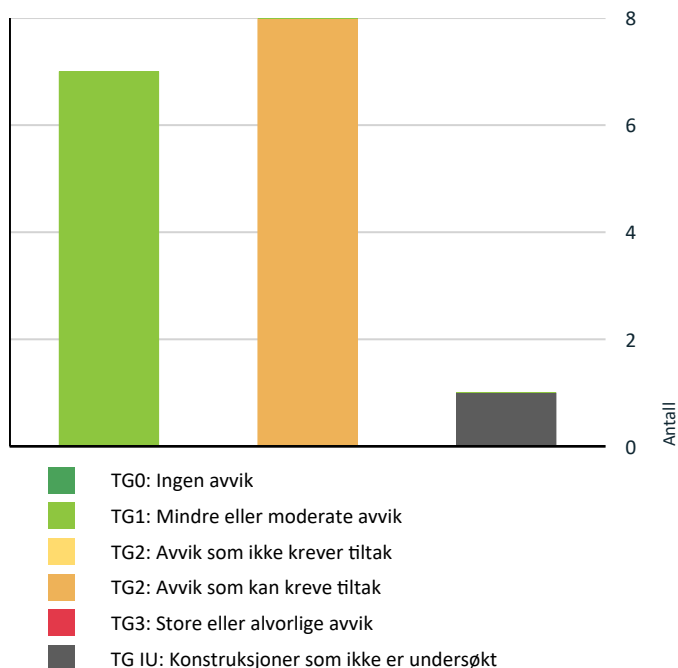
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller offentlig godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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	
	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1927

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Lydhimling og lydvegger i stue kjøkken og lydhimling gang.
2020	Modernisering	Oppgraderinger elektrisk. (opplegg for stue,kjøkken,bad,wc og soverom).
2020	Modernisering	Renovering av bad, kjøkken og toalettrom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass, datostemplet 2004. Vinduene er av tre med åpningsfunksjon. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er over 20 år gamle og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. At vinduer tar i karm indikerer mulige skjevheter, bevegelse i konstruksjon, svelling i karm eller slitasje på beslag og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG2 - Grunnlaget er alder over 20 år og funksjonsavvik ved åpning/lukking på enkelte vinduer, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.

Ifølge Byggforsk har 2-lags isolerglass normalt en teknisk levetid på 20–30 år, mens vindusrammer i tre har 30–40 år ved jevnlig vedlikehold. Vinduenes alder og registrerte avvik tyder på redusert restlevetid. Vedlikeholdstiltak eller utskifting bør vurderes innen rimelig tid.

TG 2 Dører

Inngangsdøren er av type med lyd- og brannklassifisering, og er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Dørens produksjonsår eller tidspunkt for montering er ikke opplyst. Det er registrert at døren tar i karmen ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

At døren tar i karm kan skyldes skjevhet i karm, slitasje på hengsler eller bevegelse i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG2 - Grunnlaget er funksjonsavvik ved åpning/lukking, samt ukjent alder og usikkerhet rundt vedlikeholdstilstand.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser på bad og toalettrom, eldre tregulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, tapet og malte flater ellers.

Himling: Malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrerte sprekker i overgang mellom vegg og himling, dette vanlig aldersrelatert tegn og kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen. Sprekkenes vurderes som kosmetiske og uten konstruksjonsmessig betydning. Furugulvene er preget av bruksslitasje i form av riper, hakk og generell nedslitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 - Grunnlaget er slitasje på furugulv og registrerte sprekker i overgang mellom vegg og himling, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er etablert som en integrert del av soverommet. Ifølge eier er badet bygget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsveggene er flislagte, og himlingen består av malte, slette flater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsjonen er lokalt nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrig gulvnivå. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert at silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg har løsnet fra underlaget enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

TG2 - Grunnlaget er registrerte avvik i silikonfuger som krever vedlikehold

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med to plastsluk – ett plassert under badekar og ett i dusjnisen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeider. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er dermed ikke mulig å foreta en fullverdig vurdering av tettesjiktets utførelse og tilstand. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Ifølge eier ble membranarbeidet utført i 2020, hvilket tilsier at tettesjiktet er relativt nytt og innenfor anbefalt brukstid. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og forutsetning om korrekt utførelse i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, dusjhjørne og servantskap med servant plassert oppå skapet. Blandebatteriet er av type to-hånds. Det er mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert krakkelering (sprekker i overflaten) i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 - Grunnlaget er registrert skade på servantens overflate (krakkelering) og alderstegn som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hullboring i tilstøtende rom for dusjonen pga mur konstruksjon.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med lav forprofil og overskap, inkludert vitrineskap. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, eldre komfyr og frittstående kjøleskap. Det er ventilator med kullfilter plassert over komfyren. I tillegg er det montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Kjøkkenet har også avløpspumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp på overflater.

Det er registrert skader på heltre benkeplate rundt blandebatteriet, trolig som følge av gjentatt vannsøl. I fugene på veggen bak vasken er det registrert svertesopp, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold og har høyere risiko for driftsavvik enn konvensjonelt selvfallsavløp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

TG2 - Grunnlaget er registrerte fuktskader på benkeplate og forekomst av svertesopp i fuger.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator med kullfilter over komfyr på kjøkkenet. Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal med utkast til friluft, men fungerer ved resirkulasjon av luft gjennom filter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter gir begrenset effekt sammenlignet med avtrekk til friluft, og anbefales primært der det ikke er praktisk mulig å etablere utkastkanal.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 - Ventilator med kullfilter gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med utkast til friluft.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er plassert i entréen og er innredet med gulvstående toalett og håndvask. Rommet har flislagt gulv og vegger med tapet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, som har begrenset effekt og er avhengig av trykkforskjeller, utetemperatur og luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG2). Grunnlaget er begrenset ventilasjon (kun naturlig avtrekk)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har nyere rør-i-rør vannledninger installert i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger arbeider. Rørconsult AS.

Det bemerkes at rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er synlig under servant på badet, på toalettrommet og under kjøkkenbenken. Alle synlige rørføringer på disse punktene er av plast. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte rørstrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig avtrekk. Det er montert ventiler i vinduer og luftekanaler i yttervegger for lufttilførsel og avtrekk. I tillegg er det mekanisk avtrekk på badet, noe som forbedrer luftutskiftningen i våtrommet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder moderne automatsikringer. Ifølge eier er det elektriske anlegget nylig renovert, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid eller samsvarserklæring.

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.
2020 Det ble utført arbeider på det elektriske anlegget i 2020. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Utbedringene gjelder hovedsakelig innvendige installasjoner, herunder opplegg for stue, kjøkken, bad, wc og soverom.

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?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2020, som omfatter opplegg for stue, kjøkken, bad, wc og soverom.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Ukjent

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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

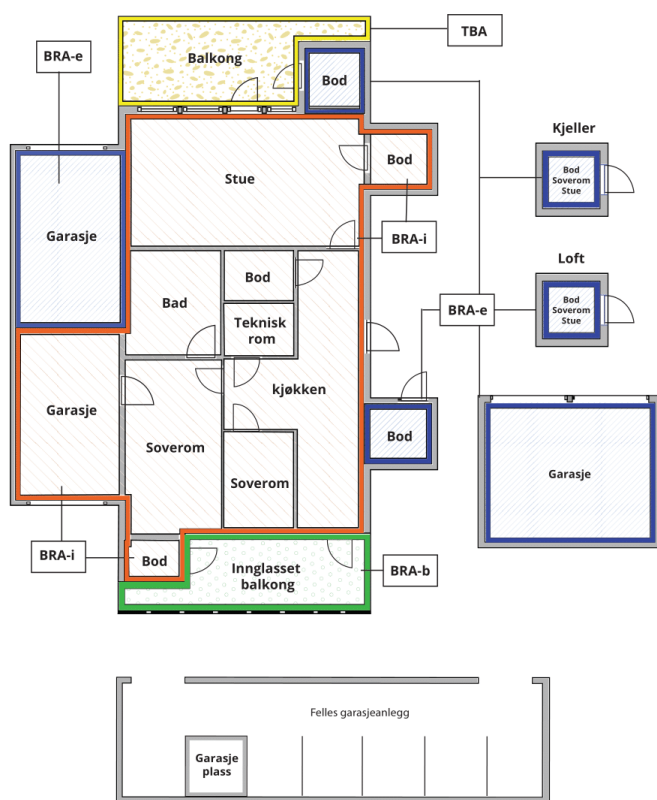
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
2.Etasje	65			65	
Loft		5		5	
Kjeller		7		7	
SUM	65	12			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller offentlig godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er gjennomført oppgraderinger av boligen i løpet av de siste fem årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Matias Utne Nøkkel oppdrag	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	16		0	552 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Agathe Grøndahls gate 30

Hjemmelshaver

OSLO KOMMUNE
S958935420

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0201/Oslo Kommune	958935420	H0201	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

81

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet rett ut mot flotte Torshovparken, i populær klassisk Torshovgård med stort og idyllisk gårdsrom. Leiligheten ligger på attraktive Torshov hvor man i nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255, vedtatt 28.07.1977 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Nærområdet er regulert for boliger og friområde (Torshovparken).

Om tomten

Festet fellestomt / 552 kvm

Borettslaget har et pent opparbeidet gårdsrom med plener, beplantninger, asfalterte gangveier, brostein og sittegrupper til fri bruk for beboerne.

Annet

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,727 m

Entré: 2,272 m

Bad: 2,465 m

Soverom: 2,725 m

Oppvarming

Vedkamin i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner i stue og kjøkken.

Parkering / Garasje

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Oslo kommune har innført beboerparkering i området.

Felleskostnader:

Tot. innv. måned: 4 094

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Dugnadsbidrag 50

Felleskostnader 2 960

Renter og avdrag 611

Tillegg bredbånd 473

Fasiliteter:

SÆRSKILTE AVTALER

Det foreligger en avtale om deling av takterasse på enkelte enheter ved en senere utbygging av loftsareal.

NØKKELBESTILLING

Ta kontakt med styret på e-post for å kjøpe nøkler, eller få endret navn på dørtelefonen.

Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten:

<http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Telia er leverandør av digital-TV og bredbånd. Kontakt Telia direkte for å få utlevert modem, tv-boks osv. Borettslaget har en kollektiv avtale for TV og bredbånd som kan endres eller oppgraderes, se Telia sine nettsider for mer informasjon.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler.

Andelseiere har fri bruk av vaskeriet mot et tillegg til felleskostnadene på kr 250,- pr.

måned. Ta kontakt med styret for abonnement, dette løper inntil det blir sagt opp. Ved

eierskifte må det opplyses til OBF om abonnementet skal videreføres eller ikke.

AREALUTVIDELSE

Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, vedtatt på generalforsamling 30.05.2002

Dette r vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegetasjon på generalforsamlingen 04.06.2025

VEDLIKEHOLD

Soil- og vannrør er hovedsakelig originalt fra byggeåret. Det har de siste årene vært noen vannlekkasjer, noen av disse har vært

knyttet til senere påkoblinger gjennomført av andelseiere, ikke på grunn av rørnettets alder/tilstand. Utbedringer på vann- og avløpsrør vurderes fortløpende. Ny spyling av rørene skal derfor prioriteres. Styret anbefaler alle å melde ifra med en gang dersom avløp

oppleves som tette, og det ikke er en "lokal" blokkering.

Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

UTLEIE

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad

om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i

samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år. Ulovlig

bruksoverlating anses som brudd på

borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

FESTEKONTRAKT

Årlig festeavgift har siden 2012 vært på 185 986,-. Avtalen utløper i november 2021, og vil da fornyes automatisk, med en KPI-økning iht varsel.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: Forsikret i: 89594297

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1954

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	89594297			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller of	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

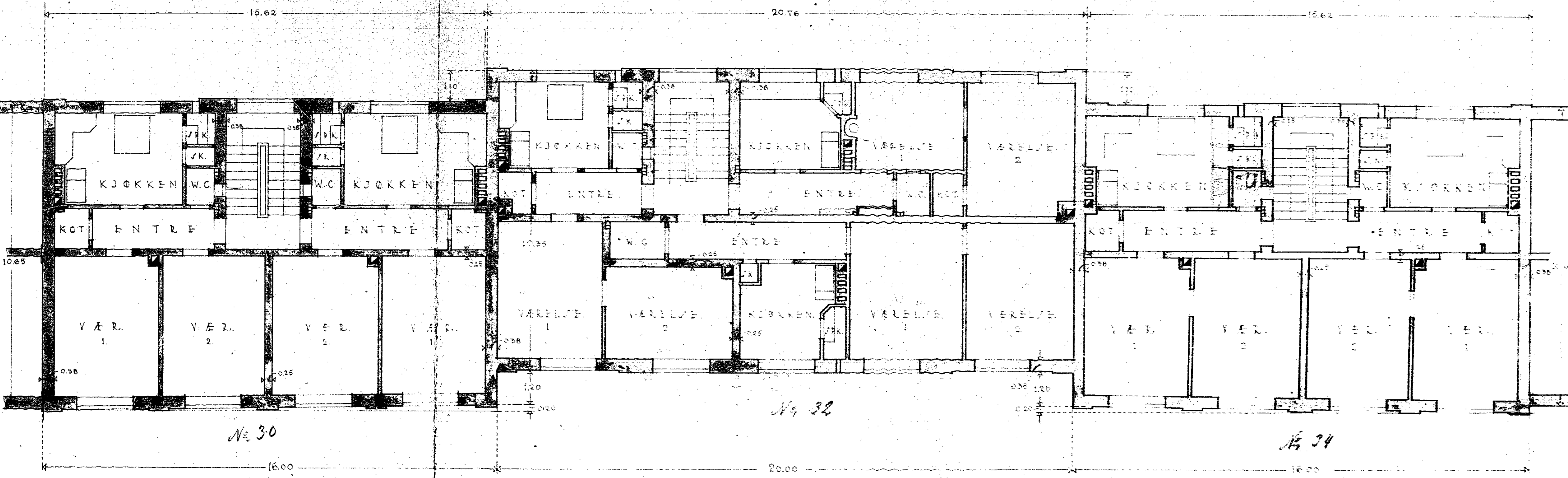
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bl 5



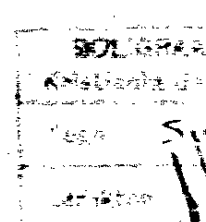
T 11 0

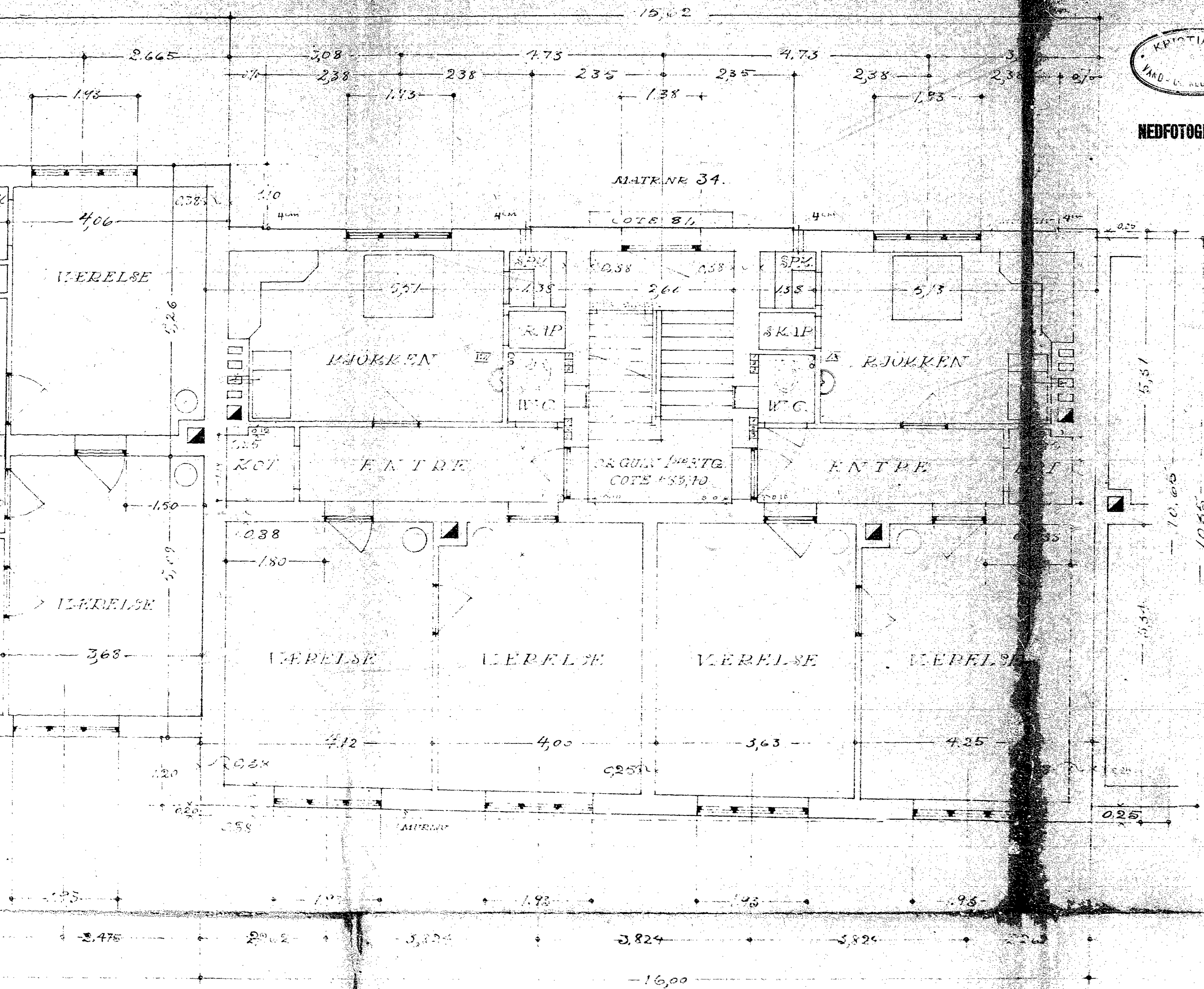
1 0 1 7

0 4 7

PLAN 1

M 4





NEDFOTOGRAFERT-13 X

Be 20
THORSHAUGBYEN
KVARTAL XVII

AGATHE GRONDAHL'S GATE
30, 32, 34

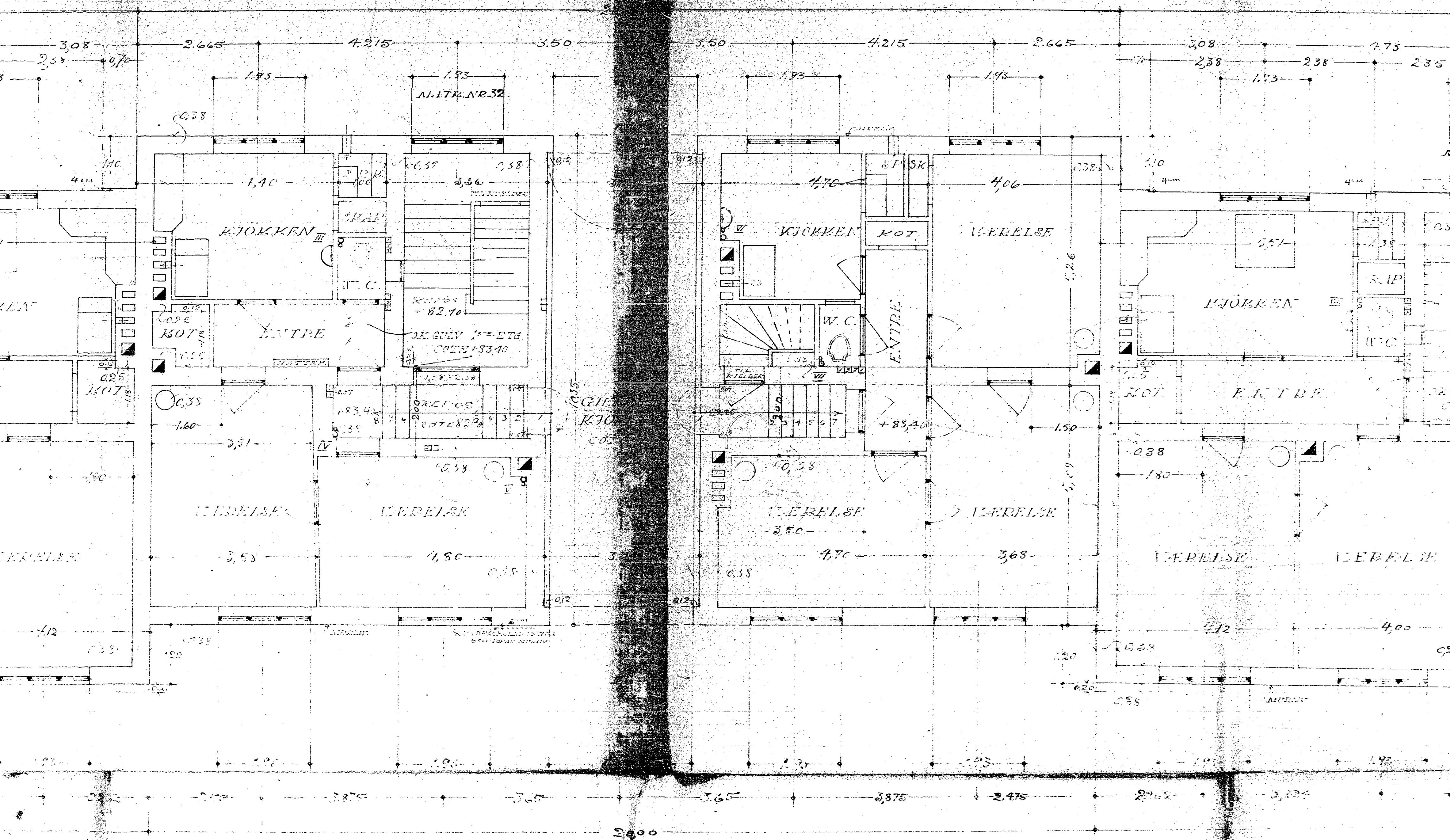
PLAN AV 1^{STE} ETAGE

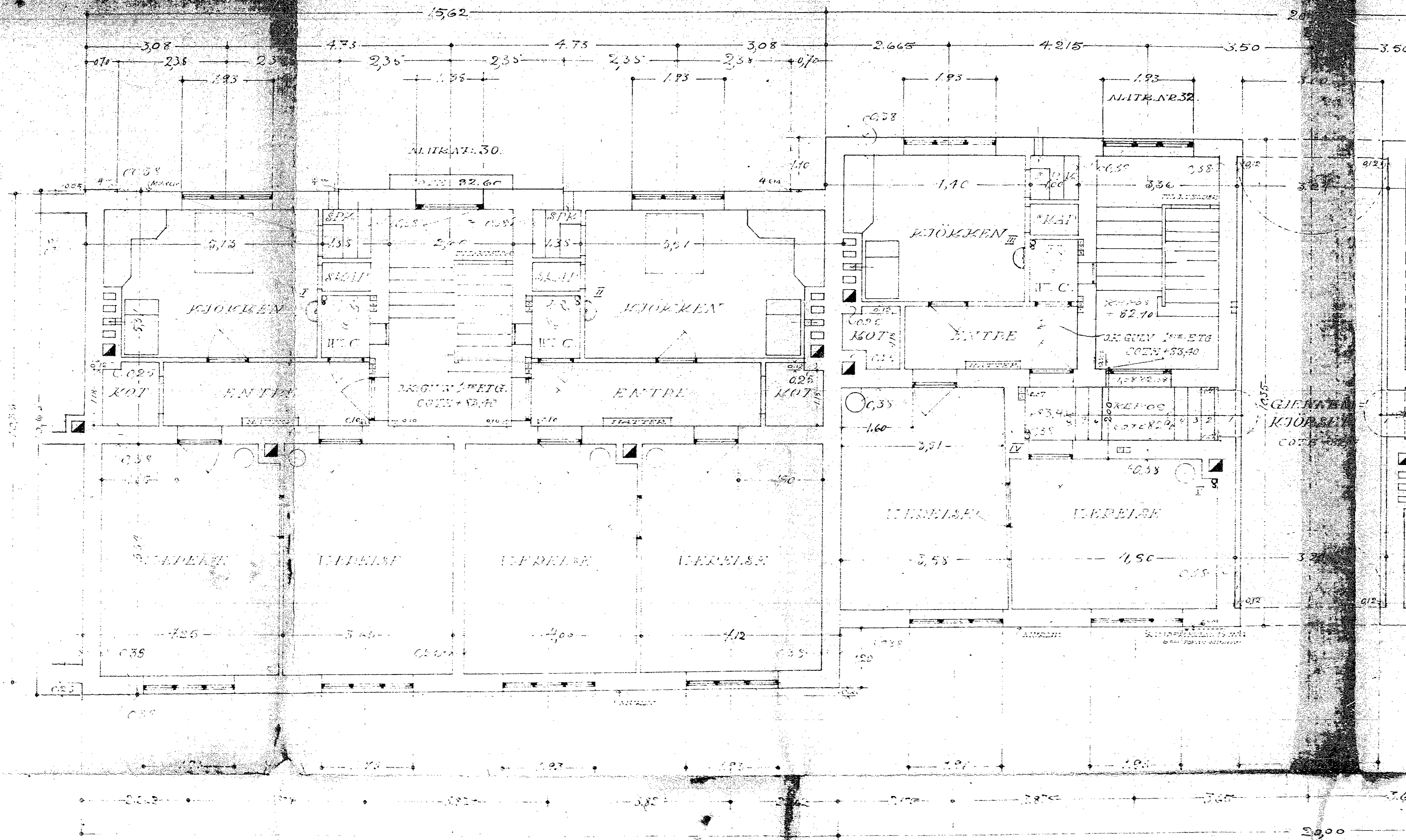
ALLE MÅL ER MÅLT
LISENEFRENSPRING 5 CM
KVADERFRENSPRING 6 CM
HOVEDINDGANGSDØRE 138,238
ENTRÉDØRE 093,215
DØRE TIL VÆRELSE 093,215
" KJØKKEN 083,215
" SPKOGKOT 060,120
" W.C. 075,197

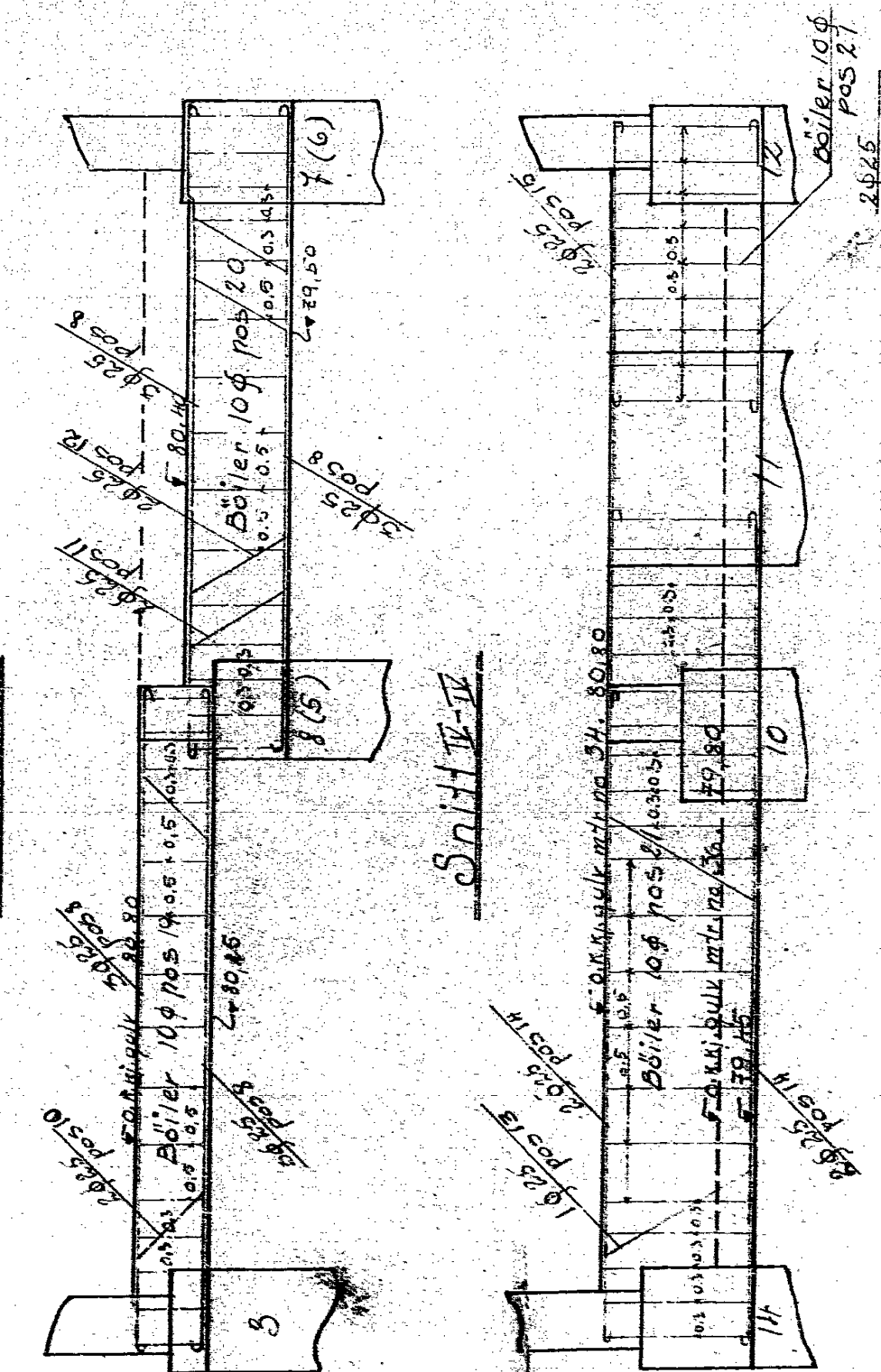
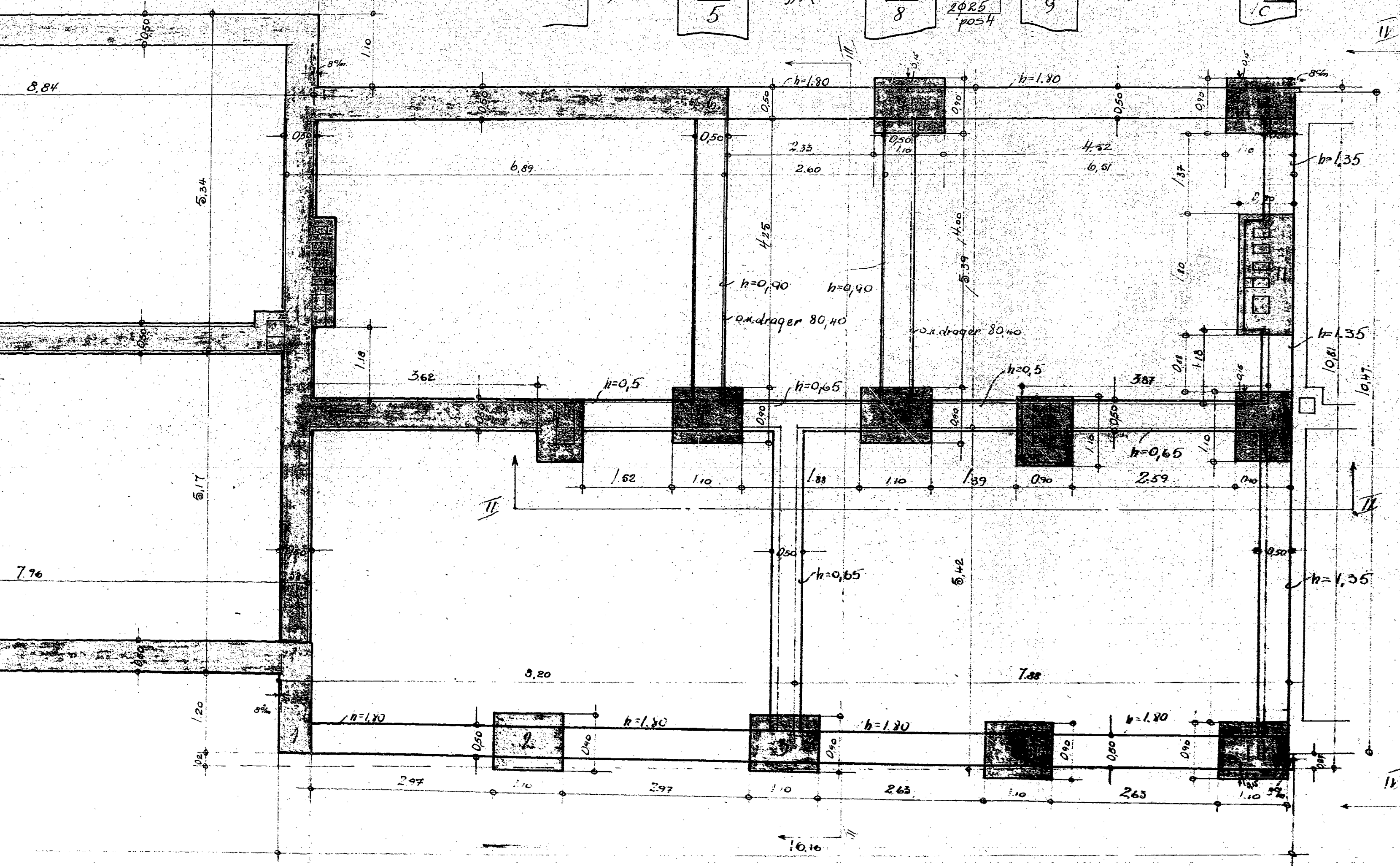
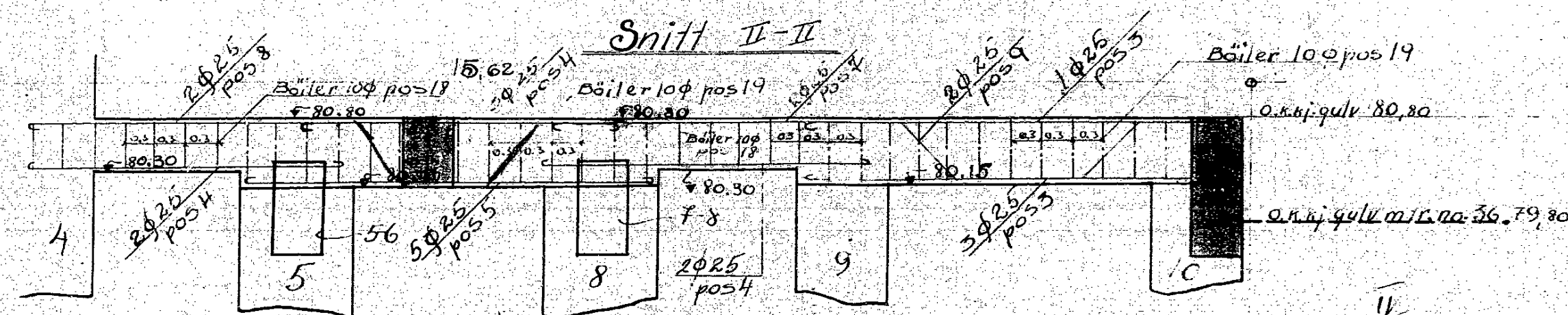
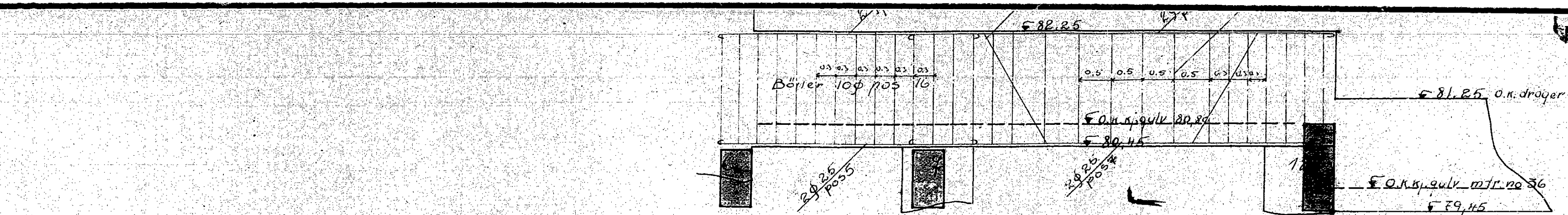
MÅLSTOK 1:50

★

1700 22
S. P.
1700 22
S. P.

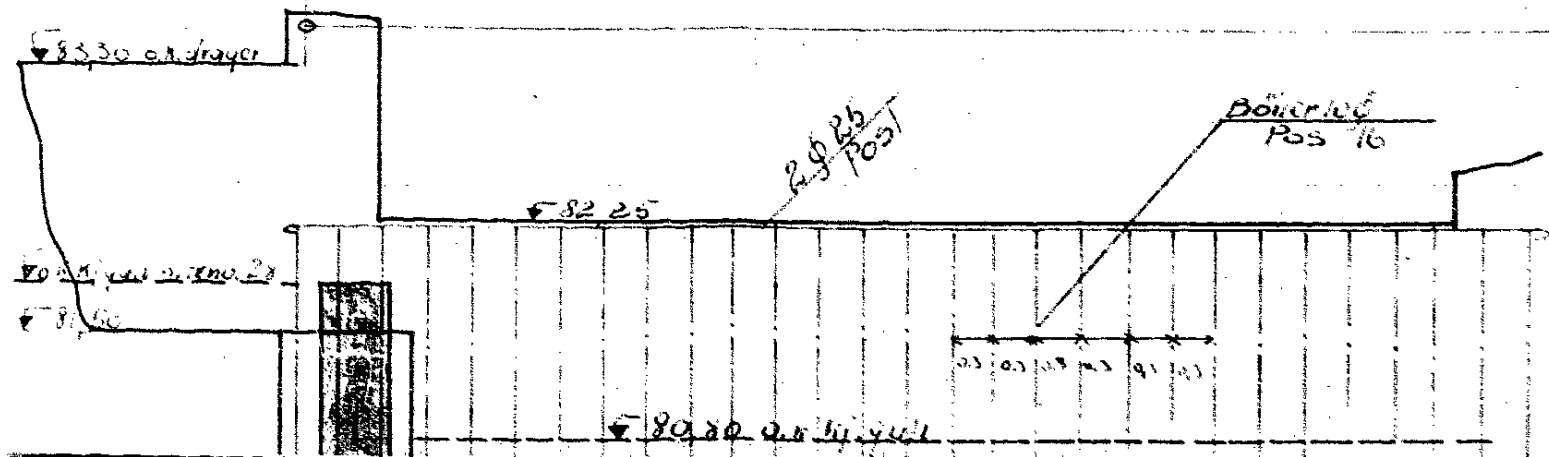






- FUNDAMENTENTERING - M=1:50 -

Architectural floor plan of a building with multiple rooms and corridors. The plan includes dimensions for room sizes and corridor widths. Key features include a large central hall (8.20 x 7.88), a kitchen (3.87 x 1.18), a bathroom (1.62 x 1.62), and a bedroom (3.44 x 3.08). The plan also shows a staircase (10.81 x 10.47) and a small utility area (0.90 x 1.69). The overall dimensions of the building are 15.62 x 20.92. The plan is labeled '10.10' and '19.84'.



NEDFOTOGRAFERT-13 X

THORSTEN

RS. XII.

★

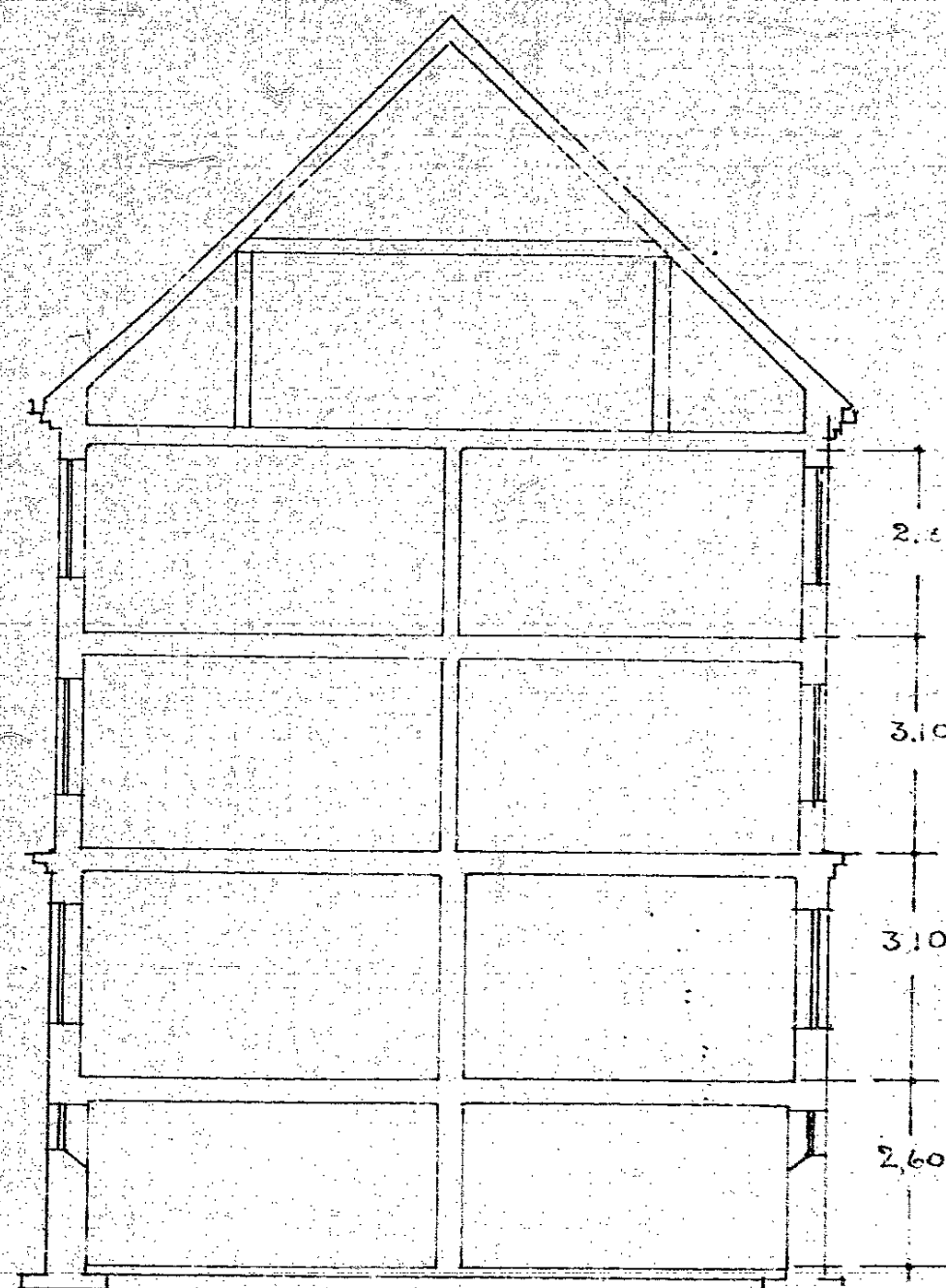
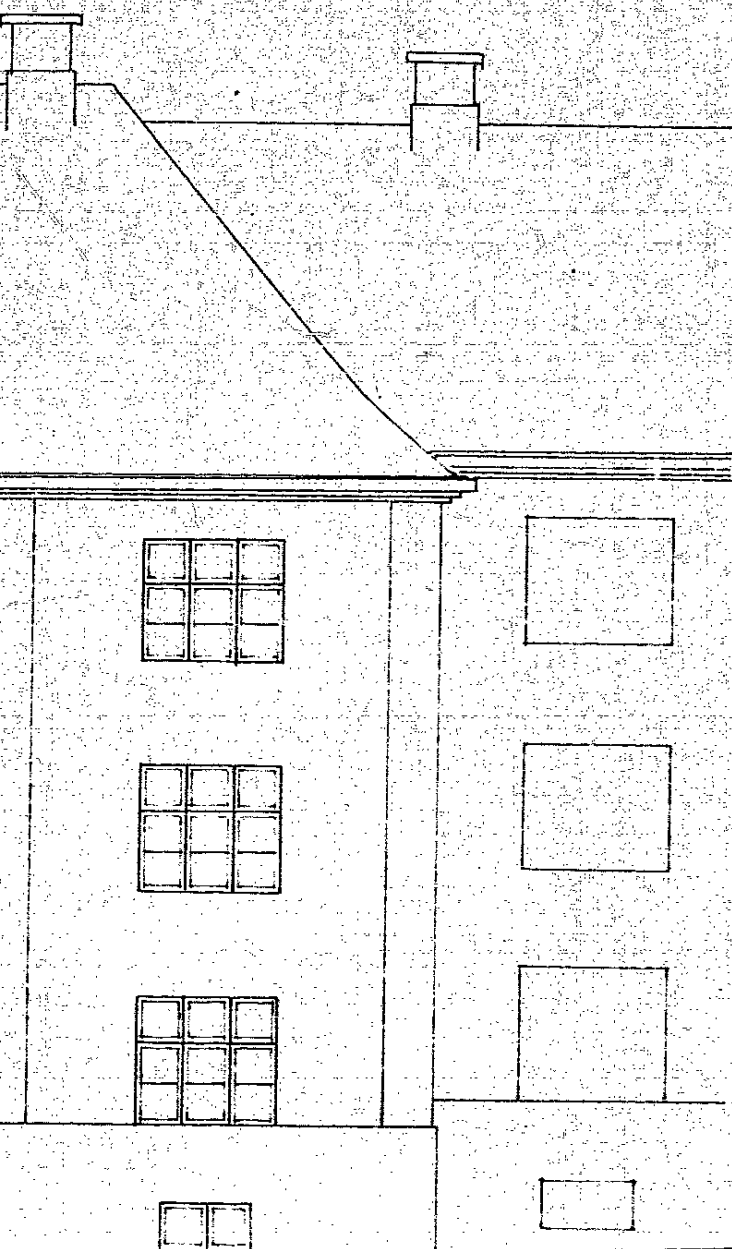
AGATHE GRÖNDALIS

GATE 50, 32, 54.

★

FASADE MOT BRUKSGATEN

MÅLSTOK: 1/100



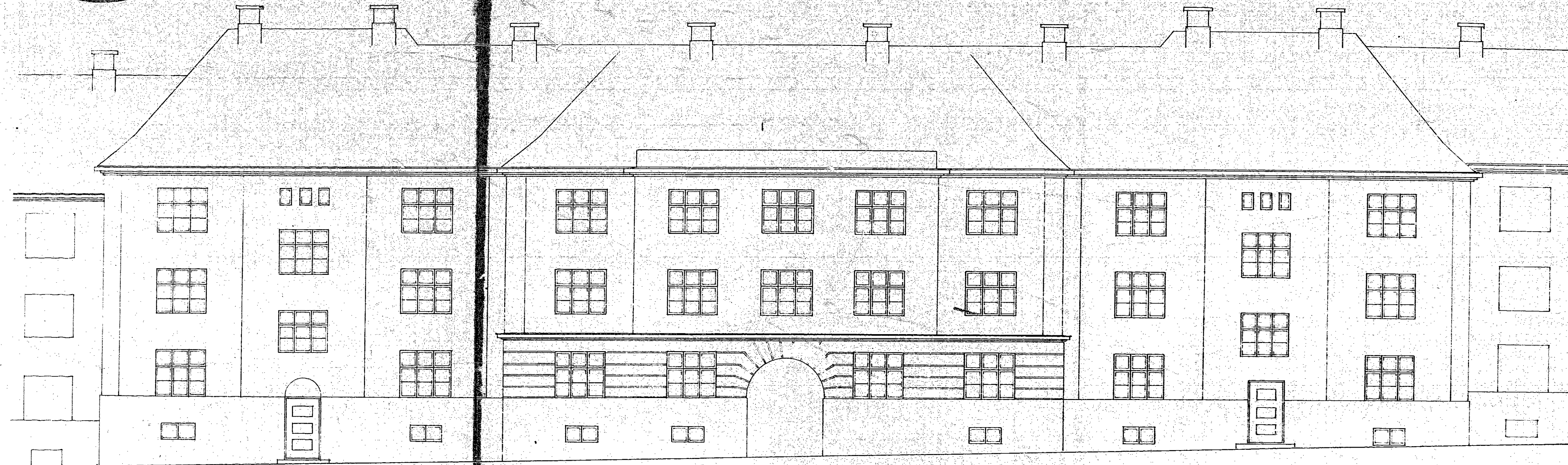
UNIT

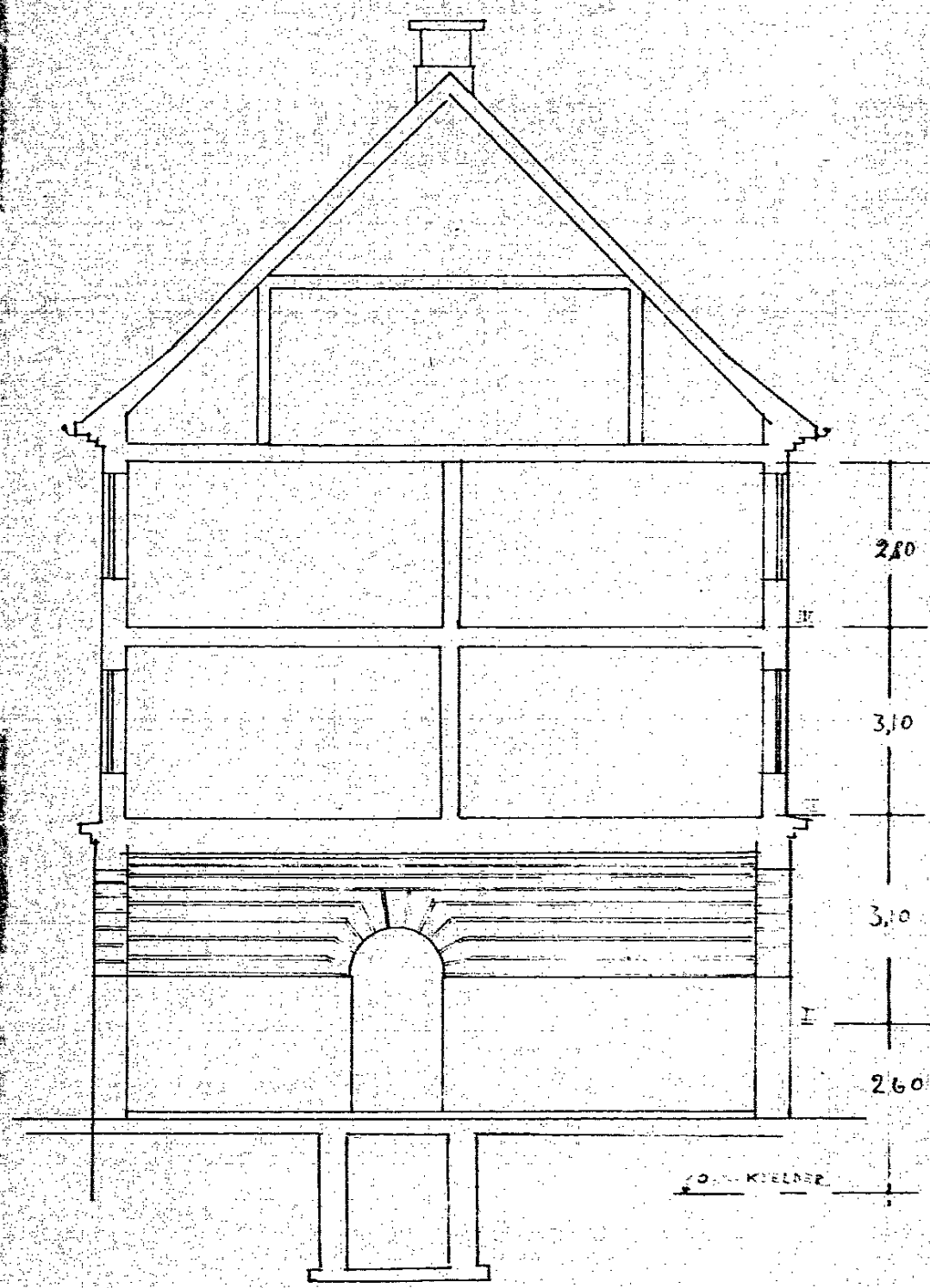
BOLGRADETS ARKITEKONTER
Kontor 18. T. 1922

Tot Sv. P.

Rektor *Wah*

BE 7

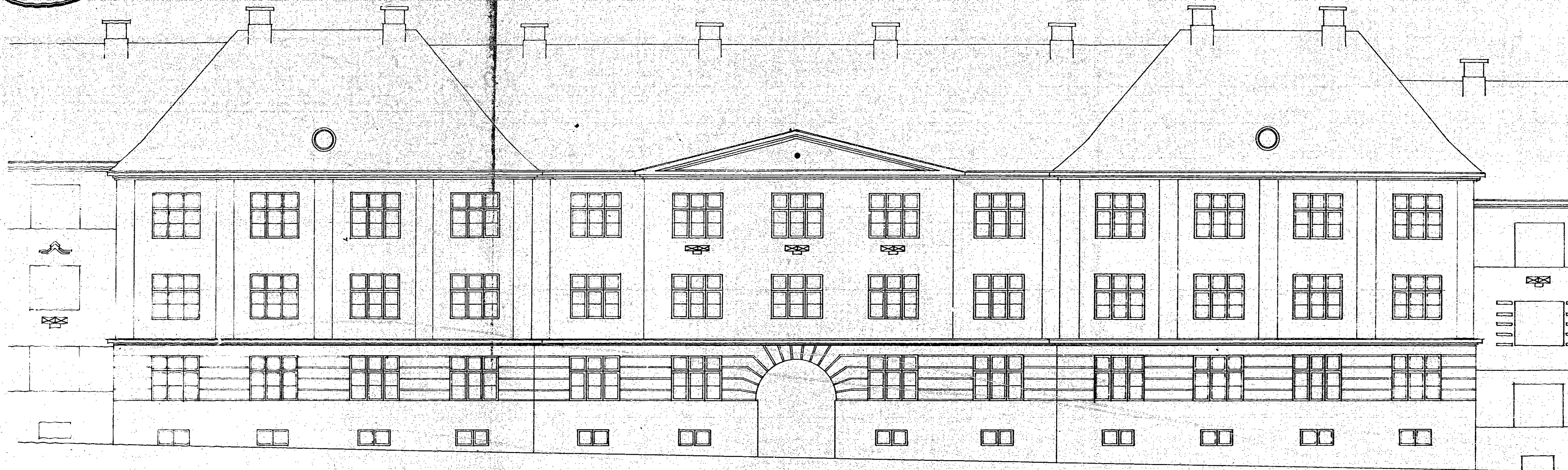




SNITT GJENNEM FASADEN

THORSHAUG
 REV. XVII
 A
 AGATHE GRONDAHL
 GATE 30, 32, 34.
 A
 FASADE MED
 AGATHE GRONDAHL GATE
 MAALSTOKK

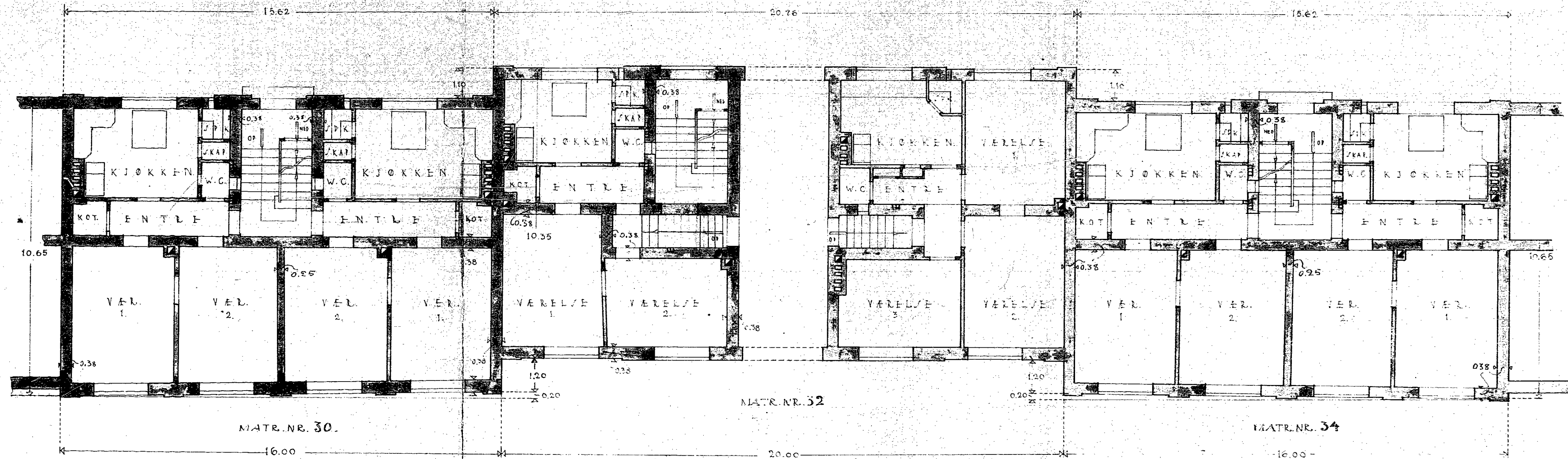
TECH. GRADE. ARKITEK. KONTOR
 Kristiania den 18. 7. 1922
 Tegnet Sv. P. Rev.
 Utskrevet [Signature] [Signature]



Bl 4



NEDFOTOGRAFERT- 13 A



T H O
G A T H
G A T
P L A N
M A

2018 GRAD
Kristianias den
Tegn Sv
Sund

