

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

📍 Feltspatveien 54 , 1155 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 115

# Andelsnummer 323

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 10887-26086

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg



# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



## Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

[tt@taksator.no](mailto:tt@taksator.no)

906 27 290



# 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 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 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
- 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 ([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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! 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

3-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i et veletablert borettslag på Bergkrystallen, bydel Nordstrand i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.  
Ellers elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte fronter. og vitrinedører.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flisfelt på vegg over servant.

Lysstoffrør under overskap.

Integrert oppvaskmaskin.

Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Flislagt badrom, opplyst å være totalt modernisert i ca. 2015 i regi av borettslaget.

Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2013-2016. I den forbindelse med også alle rørføringer byttet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når badrommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på badrommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

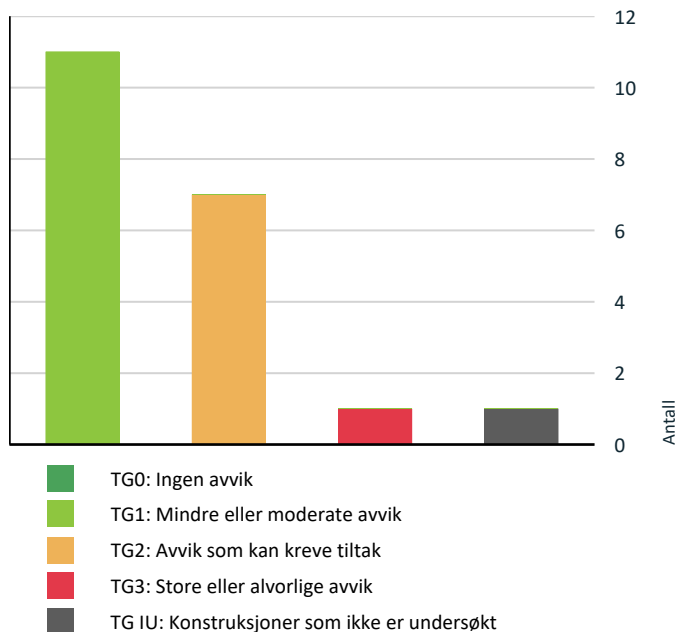
[Gå til side](#)

## 3-roms leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

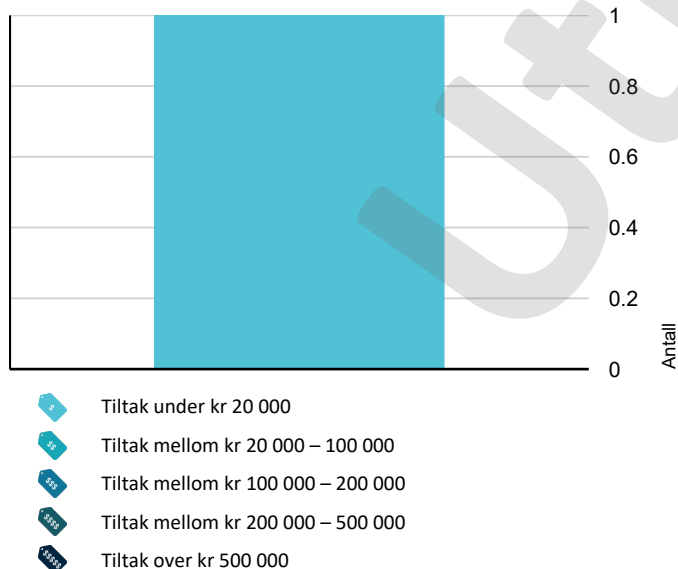
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befarings og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befarings, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er

# Sammendrag av boligens tilstand

nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revkirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revkirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revkirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revkirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 3. etasje

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



### Byggeår

1961

### Anvendelse

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft.

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Byttet i regi av borettslaget.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert plisségardin på soverom og i stue.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Byttet i regi av borettslaget.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert plisségardin på døren.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapport

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

## TG 1 Entrédør

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), med ukjent alder.  
Døren har kikkehull og malt innside.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet brukslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tregulv i impregnert trevirke, lagt oppå betongdekke.

Markise montert i forkant av balkongen. Slitt markiseduk.  
Det bør påregnes at markiseduken må skiftes innen kort tid.

Plassbygd sittebenk.

Rekkverk i stål med plater.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Ellers malte flater.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun

boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold

# Tilstandsrapport

innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.  
1-stavs laminat på kjøkken.  
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers malt strie og glatte, malte flater.

Himlinger:

Glatte, malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

Eier opplyser følgende:

2026: Malt vegger i stue, lite soverom. Malt fronter, lagt ny silikon rundt benkeplate og skiftet gulv på kjøkkenet. Ny fug i dusjsone.

2022: beiset ute på balkong.

2020: Malte alle vegger og tak i alle rom. Fjernet varmtvannstanken som ikke var i bruk. Vinduer og verandadør skiftet i regi av borettslaget

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Noe slitasje på parkett i entré/gang.

Overflater fremstår ellers med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.

I stue målt til ca. 8 mm gjennom hele rommet.

På kjøkken målt til ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.

Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggt teknisk konsulent.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet peisovn med glassfront, for vedfyring i stue.

Det er fliser på gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

Brannmur er kledd med bruddfliser.

Det er opplyst at peisovnen ble installert i 2016 (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering eller tilsyn av ildsted og pipeløp.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Døren på hovedsoverommet glir noe igjen.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Soverom 1:

- Skapinnredning på siden og over seng, med profilerte fronter.

Hovedsoverom:

- Garderobeskap med glatte skyvedører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i ca. 2015 i regi av borettslaget.

Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2013-2016. I den forbindelse med også alle rørføringer byttet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

# Tilstandsrapport

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 3. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malte himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet. Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert sprekke i en flis ved innfesting til veggmontert klosett.

Tilstandsgrad er også satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befarings, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

## Tiltak:

Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 8 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

Fallforholdet ble målt til sluket som er lokalisert utenfor dusjsone.

Dette fordi sluket i dusjsonen er isolert innenfor gulvskinne for skyvedør.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder:

#### Konsekvens:

Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

#### Konsekvens:

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Hjelpesluk (kantsluk) lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk, lokalisert utenfor dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

# Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

## Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



## 3. ETASJE > BAD

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje, med frostet glassdør.

Veggmontert klosett med innbygd susterne.

Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.

Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd susterne, rørboblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

# Tilstandsrapport

Dusjnise med skyvedør, kantsluk (hjelpesluk) og termostatstyrt blandebatteri.  
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.  
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.  
Avtrekk skjer via ventil i vegg.  
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.

Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

#### Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).  
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte fronter. og vitrinedører.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Flisfelt på vegg over servant.  
Lysstoffrør under overskap.

Integrert oppvaskmaskin.

Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.

Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert ventilatorhette (Rørshetta) i stål og glass over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.

Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

## Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Det ble lagt opp nytt røropplegg i forbindelse med baderomsmodernisering.  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i innkassing på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

#### Kjøkken:

Røropplegg fra tilstøtende bad. Rør i rør opplegg.  
Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.  
Manglende tetting kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, og kan føre til fukt- og bygningskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.  
Ellers felles hovedstoppekraner i kjeller.

Ved befaring ble det påvist en liten lekkasje ved den ene rørkoblingen i fordelerskapet.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.  
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.  
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.  
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befarings tidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er lekkasje fra rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vannrør på kjøkken er ikke plugget mot varerør/ytterrør:

Konsekvens:

Manglende tetting mellom rør og varerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut, men trenger inn i skap og konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på materialer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tett avslutning mellom rør og varerør, slik at eventuelt lekkasjevann føres ut på synlig sted. Arbeidet kan normalt utføres lokalt i skapet uten større inngrep.

Lekkasje ved rørkobling i fordelerskap:

Konsekvens:

Lekkasje fra rørkobling i fordelerskap kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredninger dersom forholdet ikke utbedres. Vedvarende lekkasje kan også gi økt risiko for følgeskader og redusert funksjon på røranlegget.

Tiltak:

Det anbefales å få lekkasjen kontrollert og utbedret av kvalifisert rørlegger. Samtidig bør fordelerskap og tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktpåvirkninger og at lekkasjevann ledes til egnet avløp/sluk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt ventiler i yttervegg.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Det er montert ventilatorhette i stål og glass over stekesone. Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettopsamling og brannfare.

?

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt. Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskifting er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterede skader.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming med panelovner. Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene. Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Sikringskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

8 fordelingskurser.

Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Dørtelefonanlegg med skjermvisning.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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 Opplyst av eier ved befaring.**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

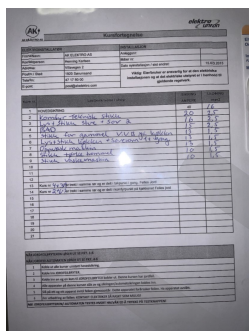
## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

# Tilstandsrapport

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. XXX cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggt tekniske forskrifter.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lavt rekkverk på balkong:

### Konsekvens

For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Forholdet kan være særlig risikofyllt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.

Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

### Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.

Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

# 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

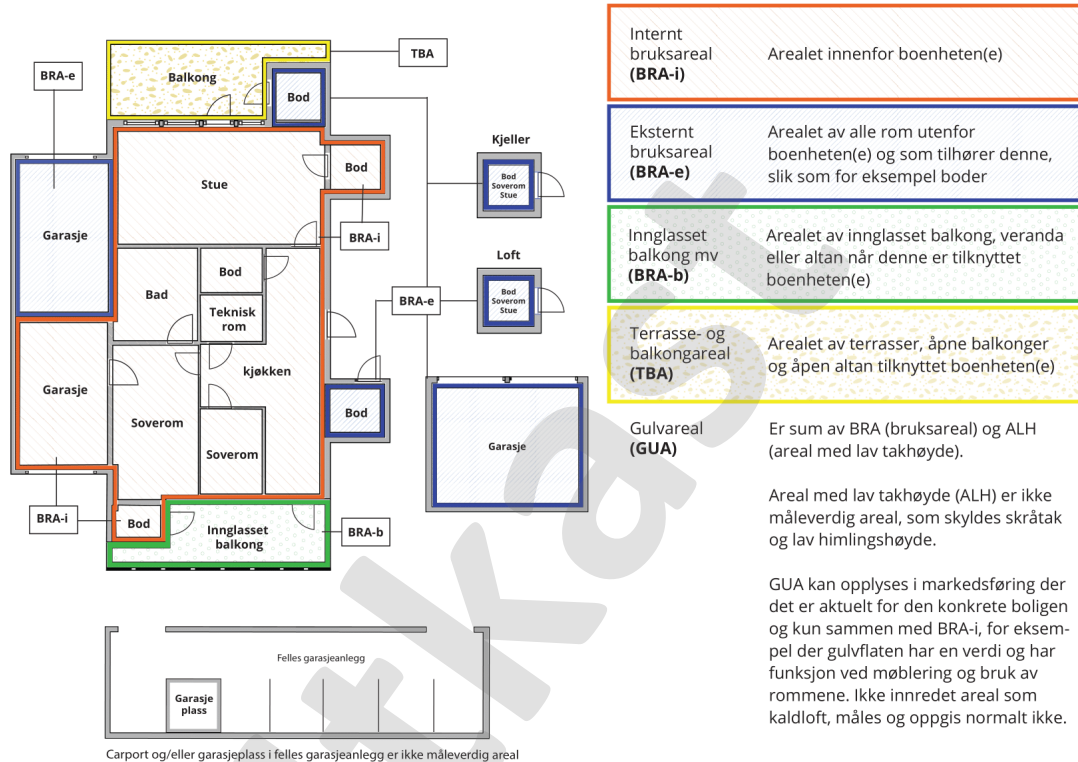
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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.

# Arealer

### 3-roms leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	67			67	8		67
Kjeller		8		8			8
Loft		4		4		10	14
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>12</b>			<b>8</b>	<b>10</b>	<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Boder	
Loft		Bod	

### Kommentar

3. Etasje:  
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Kjeller:  
2 boder på henholdsvis ca. 4,2 m<sup>2</sup> og ca. 4,1 m<sup>2</sup>.  
Bodene er merket 3060.

Loft:  
Bod med måleverdig areal på ca. 4 m<sup>2</sup>.  
Boden har skråtak.  
Gulvarealet er målt til ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Boden er merket 3060.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.  
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

### Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Thomas Tandberg Aksel Strupstad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	115		0	62448.3 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

### Adresse

Feltspatveien 54

### Hjemmelshaver

Bergkrystallen Borettslag

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3060/BERGKRYSALLEN BORETTSLAG	950201746	3060	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Erna Kristin Henriksen Strupstad og Aksel Andre Strupstad

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
323	4 900	2 515 31.12.2025	362 097 01.05.2026

### Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i et veletablert borettslag på Bergkrystallen, bydel Nordstrand i Oslo. Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, Lambertseter senter med alle sine forretninger og servicetilbud, idrettsanlegg, svømmehall, samfunnshus, kirke m.m.

Buss og T-bane med hyppige avganger og dagligvareforretning like i nærheten.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og rundt Østensjøvannet.

Østmarka byr på et rikt utvalg av tur- og sykkeløyper om sommeren, samt bademuligheter i mange av Østmarkas vann.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 62 448 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning og sittegrupper.

Borettslaget har 6 garasjer til utleie. Utleie administreres av styret.

I tillegg har borettslaget parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 134,- per måned (kr. 61 608,- per år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, akonto energi, hms, vaktmestertjenester, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kapitalkostnader, drift og vedlikehold m.m.

Individuell avregning av varmtvann.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Borettslaget/sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, oppført etter byggetidens skikk og metoder.

Borettslaget består av 481 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Første innflytting i borettslaget skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

I 2023 ble det lagt inn fiberkabel for internett inn i alle leiligheter.

Nytt brannvarslingssystem ble installert i 2022.

Vinduer og balkongdører ble byttet i perioden 2020-2021.

Nye søppelbrønner ble etablert i perioden 2013-2014.

I perioden 2013-2015 ble det utført drenering langs alle langblokker fra Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45.

Det ble utført våtromsrehabilitering i borettslaget i perioden 2013-2016. I den forbindelse med også alle rørføringer byttet.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Protector Forsikring	<b>Avtalenr</b> 2316256	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
----------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-----------------------	---------------------

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	07.05.2026	Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

# 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.