

Tilstandsrapport

Øysteins plass 3, 0576 OSLO

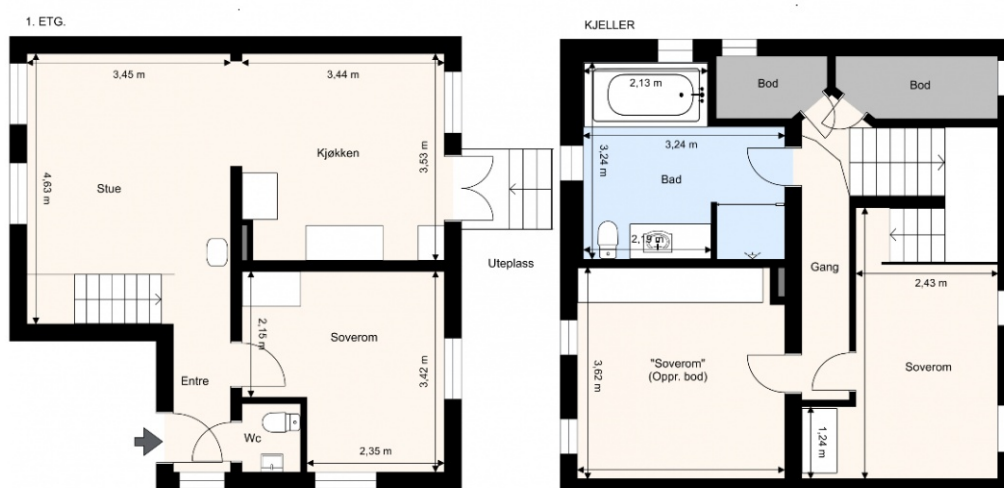
OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Øysteins Plass 3. Oppdrag 25065



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25065

Referansenummer: UP2851

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 • 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

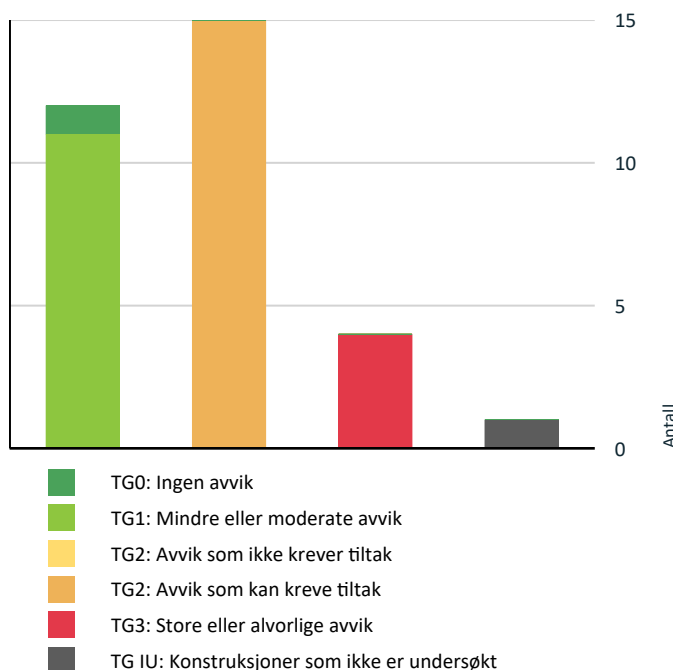
Boligbygg med flere boenheter

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

Stor bod i kjeller blir i dag benyttet som et gjesterom/"soverom".

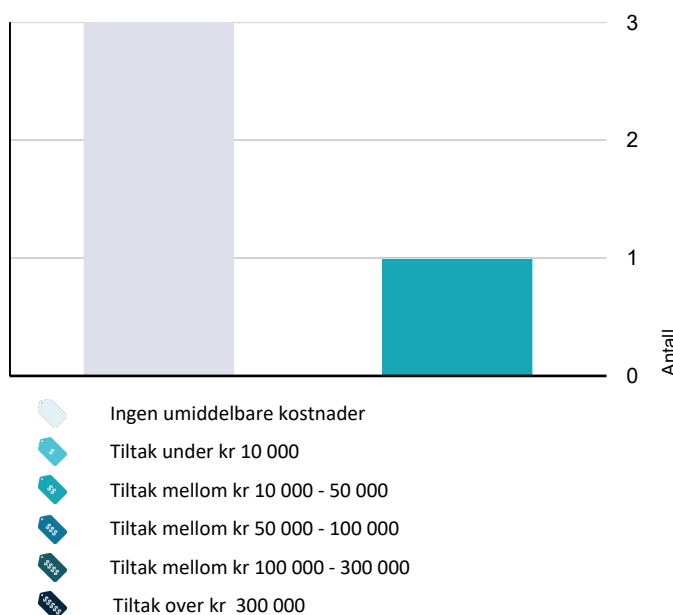
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Veggoverflater	Gå til side
!	Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > El-varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Toilett-rom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Bad > El-varme**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1919

Tilbygg / modernisering

1995 Kjeller ble innredet i 1995-2000. Disse arbeidene ble søkt om i etterkant, og ferdigattest for kjelleren ble gitt i 2024.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømper i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Kjeller. Eldre vinduer i kjeller, antatt fra 1970-80-tallet.

Ett vindu i soverom fra 2001, med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra 2017 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Vinduene i borettslaget har ikke samme tetthet som dagens vinduer.

Selger opplyser at vindu i soverom i kjeller trekker.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Tilstandsrapport



Små vinduer i gjesterom-"soverom

TG 1 Dører

Malt fyllingsdør fra trappeoppgang. Døren er en brannklassifisert dør. B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til uteplass/hagedel.

Belagt med belegningsstein.

Uteplassen er på ca. 9 kvm.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-2: Det er noe ujevnheter på belegningsstein.

TG 1 Utvendige trapper

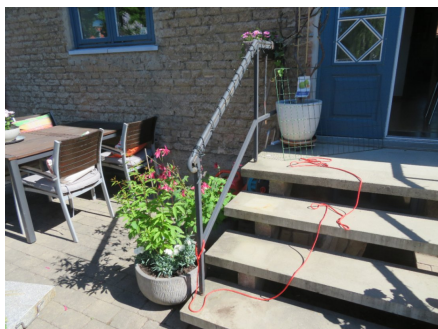
Utvendig prefabrikkert trapp i støpt utførelse.

Det bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Det er større åpninger en dagens regelverk tilsier.

Det bemerkes at dette forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, og det er ikke behov for å gjøre tiltak.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.



Trapp med rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Veggoverflater

Tilstandsrapport

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Malt murpuss. Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Det er noe synlige merker fra kondensering på spikring/feste av gipsplater.
Det er naturlig at dette oppstår i vegger med mindre isolasjon, enn dagens krav tilsier.

Det anbefales overflateoppussing.

Kjeller:

Det er stedvis noe avflassing på murpuss i kjeller.
Dette må sees i sammenheng med registrert fukt i grunnmur/innvendig bærevegger.

Konsekvens: Forholdene bør utbedres. Men man må være klar over at disse avvikene/skadene vil komme tilbake etter en tid.

TG 2 Gulvoverflater

1. etg: Furugulv.
Laminatgulv i soverom.

Kjeller: Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder brukslitasje på gulvene i 1. etg.
I kjeller ble det ikke registrert bom/løse fliser, på de stedene jeg gjorde stikkprøvekontroll.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Panel. Malt panel. Rabbitz- puss i tak i boder.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg:
I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm
I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5- 2 cm.

Kjeller: Ingen vesentlige skjevheter registrert i soverom.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3.
Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3

Vurdering av avvik:

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Dette bør gjøres i boliger som ligger til og med 2. etg. over bakkeplan.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke vært utført Radonmålinger i denne leiligheten.

I følge Radon-kart (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt ebnt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Selger opplyser at det har vært kontroll av pipe/ildsted, i regi av borettslaget.
Det var da ingen merknader.
Disse opplysningene blir lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

Som en kommentar nevnes det at pipe i 1. etg. er kledd inn. Dette forholdet ble ikke bemerket ved pipekontrollen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I denne kjelleren er det ikke utforede vegger og det skal derfor ikke gjøres hulltaking. Det er murvegger med pustende maling.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har normal brukslitasje.

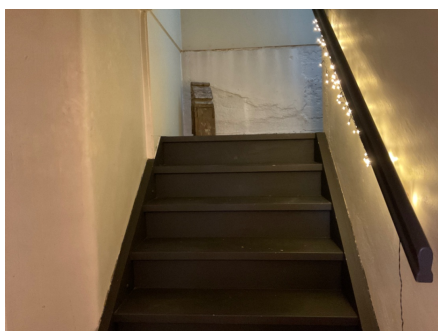
På befaringsdagen var det ikke monter rekkverk, eller håndløpere på vegger.
Dette er avvik som skal vurderes med TG-3.

Konsekvens/tiltak

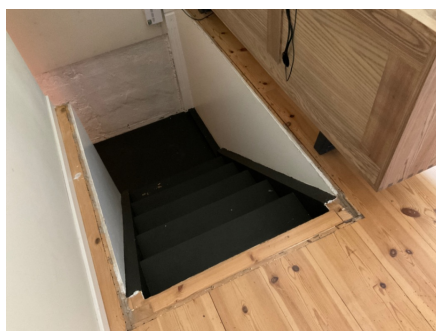
- Tiltak:

Konsekvens: Selger opplyser at det er bestilt rekkverk og at dette skal monteres sammen med håndløpere.
Vurderingen skal gjøres ut i fra hvordan trappen fremstod på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende håndløper.



Gjenstående arbeider. Manglende rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

1. etg: Furu fyllingsdører.

Kjeller: Malte furu fyllingsdører.
Originale dører til boder. Malte fyllingsdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom i 1. etg. subber noe mot dørterskel ved åpning/lukking.
Konsekvens: Døren bør justeres.

Dører til boder i kjeller er fra byggeåret, og har generell brukslitasje.
De fremstår i god stand ut i fra alder, men de blir vurdert med TG-2.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1 Garderobe

1. etg: Garderobeskap i soverom.

Kjeller: Garderobeskap/garderobeløsning i soverom.

TG 2 El-varme

Det er basert på elektrisk oppvarming.

1. etg: Elektrisk gulvvarme i kjøkken.

Kjeller: Elektrisk gulvvarme i gang, bad og soverom. (Det er ikke gulvvarme i oppbygget del ved trapp.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

TG 3 Andre innvendige forhold

Selger opplyser:
Rotter har spist på plastkopper i sluk i kjeller.
Skade meldt borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader fra rotter på deler av sluk i bad.
Det settes TG-3 for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Sluket bør utbedres med komponenter i stål, for å hindre rotter fra å komme inn i boligen.
Ansvarsforhold for dette er ikke vurdert i denne rapporten.
Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre dette, men omfang av utbedring er ikke kjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Badet er av eldre dato, og ved oppussing av dette vil det være naturlig å gjøre tiltak med dette problemet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad oppusset i perioden 1995-2000.
Eksakt år for etableringen er ikke kjent.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

KJELLER > BAD

TG 2 El-varme

Tilstandsrapport

Elektrisk gulvvarme fra 1995-2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, det er egen dusjsone.

Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Utenfor dusjsonen er det flatt gulv.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: Ukjent. Det er en flislagt oppkant.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Type gulvmembran: Toppmembran. Denne er synlig i sluket.

Alder: Fra 1995-2000.

Type veggmembraner: Ukjent. Men normalt ble det benyttet membranplater/smøremembraner.

Alder: Fra 1995-2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1:

Fall på gulv skal kontrolleres.

I dette badet er det registrert at gulvet utenfor dusjsonen, i hovedsak er flatt.

Konsekvens: Det er et sluk under badekaret, Og det er åpninger i badekar-front, med luker. Men det er ikke sikkert at evt. lekkasjevann vil kunne renne dit.

Avvik 2:

Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå over 25 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer, Man må være klar over alder.

Avvik 3:

Et sjekkpunkt er om sluk er tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig. Og blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøres tiltak, uten større inngrep i badet.

Avvik 4:

Det er registrert skader på deler av sluket, forårsaket av rotter. Dette vurderes til TG-3.

Avvik 5:

Det er en åpning i vegg under innfliset badekar.

Denne åpningen er i en sone som er definert som en våtsone. Dette utløser TG-3.

Konsekvens: Ved normal bruk vil det ikke komme vannsøl på dette punktet, men man må være klar over forholdet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å utbedre de registrerte avvik, må det gjøres inngrep i badet.

Å sette et kostnadsestimat for dette er umulig, uten å innhente tilbud fra utførende.

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at tiltak ikke koster noe, men at omfanget av hva som skal gjøres, ikke er kjent. Dette må vurderes av ny eier.

Ut i fra alder, bør man vurdere å modernisere hele badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk med skade på slukpotte.



Åpning i vegg under badekar. Sluk ikke tilgjengelig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, separat dusjnise med dusjdør i glass, gulvstående klosett, nedfelt servant i furu-plate, og opplegg for vaskemaskin.

Ingen vesentlige avvik registrert, og dette vurderes derfor til TG-1.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning. Selger opplyser at det ble montert ca. 2010.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for vaskemaskin, smal type.

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker normalt kun kan benytte kullfilterventilatorer. (Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

1. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere en slik automatisk vannstopper.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli automatisk avstengt.

Det anbefales at dette ettermonteres.

1. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.

Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTRUM

Toilett-rom

Vegger: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert, men rommet vurderes til TG-2 ut i fra alder.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør, ført til fordeler/samlestokk plassert i bod.

Rør-opplegg wc: Eldre kobber-rør.

Rør-opplegg kjøkken: eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Nærmere kontroll anbefales.

TG 1 Avløpsrør

Avløps-rør i plast. byttet i 1995-2000.

Det er også byttet avløpsrør i kjellergulvet, og frem til utvendig grunnmur.

Ut i fra alder, vurderes disse til TG-1.

Selger opplyser at det trukket strømpeløsning i utvendige avløps-rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Ikke tilluft til gjeste-rom/"soverom" med små vinduer.

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Avtrekksventil er blendet i luftepipe.

Er det avtrekk fra bad: Ja, via vifte i vegg, ført via kanal til yttervegg.

Er det avtrekk fra wc: Ja.

Ikke luftespalte i dør til wc.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk. Det er generelt begrenset ventilasjon i disse byggene.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak høyskap.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Bad skal i denne type blokker, ha avtrekk via luftekanal ført opp over yttertak.

Normalt gjøres dette via lufte-dele av pipen.

I badet i kjeller er det montert en ventil med kanal ført til yttervegg.

Bad skal ha permanent avtrekk.

Med denne løsningen er det kun avtrekk når denne ventilen er i bruk.

Konsekvens: Ikke permanent avtrekk, vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Oppholdsrom skal ha tilluft-mulighet med veggventil eller spalteventil i vinduer.

Gjesterom/"soverom" har ikke tilluftsmulighet.

Lufting gjøres via vinduer.

Det er en avtrekksventil i luftepipe i dette rommet.

Det er ikke en anbefalt løsning med avtrekk i et som som benyttes som soverom.

Det vil da trekkes "forurenset" luft fra boligen inn i dette rommet.



Avtrekkskanal fra bad ført til yttervegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Denne er montert i senere år.

Plassering: I bod i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt er el-tilkobling for varmtvannsberedere.

Det er krav om fast tilkobling, og ikke med stikkontakt.

Denne berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens: Tilkobling bør utbedres.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Dels eldre skrusikringer, dels automatsikringer.

Det er gjort oppgraderinger med el-anlegg til kjøkken.
Men i hovedsak er el-anlegg fra 1995-2000.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppgraderinger av el-anlegg.
Selger opplyser at hun ikke kjenner til feil på el-anlegget.

Det er utført kontroll av el-anlegget, med en stikkprøvekontroll. Selger er ikke sikker på når dette ble gjort.
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Selger opplyser at el-anlegg i hovedsak er fra 1995-2000.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. 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?
Ja Selger opplyser at det tidligere er utført en el-kontroll.

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. 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 Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
Registrerte avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Dette anbefales selv om det har vært utført en el-kontroll tidligere.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TG 0 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.lan.

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuksikring er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.

TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt i grunnmur, med bruk av elektromagnetisk fuktindikator.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren/murvegger i kjeller.

I innvendig bærevegg ble det også registrert forhøyede fuktverdier.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.

Dette tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

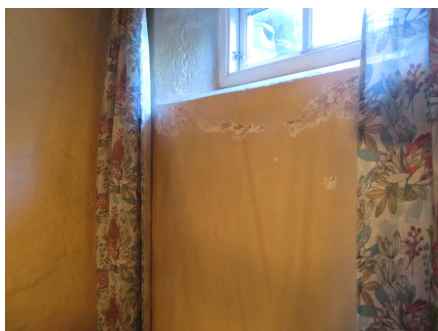
Tilstandsrapport

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks

Det bemerkes at i denne kjelleren er det benyttet en god løsning, med fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling. Dette vil ikke stoppe fuktinnsig, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet, og man kan se avflassing på malingen. Man må være klar over dette forholdet.
Det anbefales å utføre kontroll av inneklime i kjeller.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig. Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.
Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.
Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avflassing fra fukt i grunnmur.



Avflassing fra fukt-opsug fra grunnen.

Grunnmur og fundamenter

Yttervegger mot terreng/grunnmur i murkonstruksjon, fra 1919.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

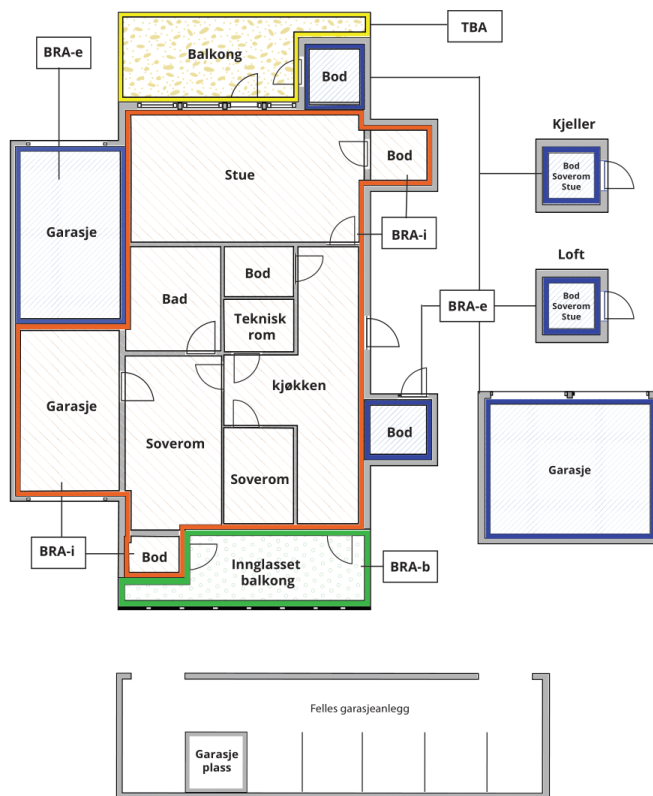
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
1. etg.	45			45	
Kjeller	51			51	
SUM	96				
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Kjeller	Gang, Soverom, Bad, 3 boder		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 225 cm.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/beskrivelse av rom, ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et kjellerstue, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav.

I kjeller er det satt inn ett vindu som skal være en rømningsmulighet.

Dette vinduet er marginalt for lite for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.

Krav til rømningsvinduer er at bredde/høyde i åpen stilling skal være min 150 cm. dette vinduet er målt til ca. 139 cm.

De aller fleste vil nok i praksis komme ut av vinduene, men det skal bemerkes at vinduene ikke er formeldt godkjent for rømning.

De sitter i tillegg høyt oppe på vegg.

Kjeller har derfor med dagens vindusløsning, ikke godkjente rømningsvei til det fri.

Gjesterom/"soverom" i kjeller. Dette rommet var byggemeldt som en bod. Det blir i dag benyttet som et gjeste-rom/soverom.

Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk.

Rommet har ikke tilfredsstillende lysinnslipp for et rom for varig opphold.

Det blir i rapporten beskrevet som "soverom", etter bruken på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stor bod i kjeller blir i dag benyttet som et gjeste-rom/"soverom".

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har med dagens vindu, ikke tilfredsstillende rømningsmulighet. Gjeste-rom/"soverom" har ikke tilstrekkelig dagslys/utsyn.

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	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingenør
	Kjerstin Elisabeth Lunde	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øysteins plass 3

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
89/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	89	OBF	Kjerstin Elisabeth Lunde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

89

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for kjeller-arealene, fra 2024. Arbeidene ble utført i 1995 - 2000.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår

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

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.

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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, 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.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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, innfelte downlights 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 insiden 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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

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.

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