


Tilstandsrapport

 Leilighet.

 Steinspranget 48, 1156 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 136

 Andelsnummer 459

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 15431-1480

Referansenummer: CM4684

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

torgelie@online.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! 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.

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

! 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.

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.



Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk på Lambertseter/Bergkrystallen. Hjørne- og toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydøstvendt overbygget balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

Leilighet. - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2015. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

3-speils formpressede innvendige dører fra Swedoor. Rentbrennende peisovn i stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Laminat i øvrige rom. Ny laminat i 2019 i stue/kjøkken. Vegger med malte panelplater i entré og stue/kjøkken. Malt strie på soverom. Malt betonghimling i entré og soverom. Fabrikkmalte panelplater i stue/kjøkken. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Varmekabler i entré som styres med veggmontert effektregulator. 4-dørs skyvedørsgarderobe i soverom. Termostatstyrt panelovn i stue. Downlights med dimmer i stue/kjøkken.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2012. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte mini-downlights. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite fronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Nye dusjdører i 2023. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalte fronter. Benkeplate i laminat, fra 2015. Malte fliser mellom benkeplate og overskap. Dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at vann- og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2012. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 13A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

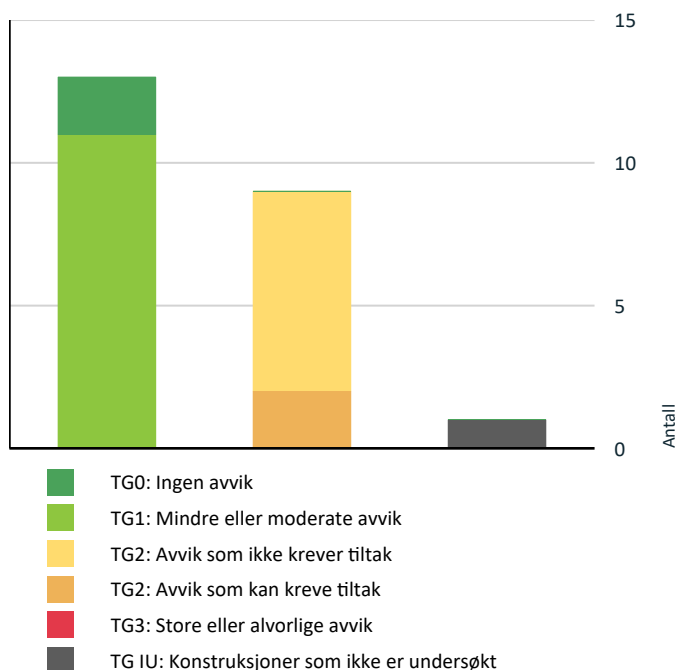
Leilighet.

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82. 105, approbert 24.03.1955 og plantegning ifm. fasaderenovering med stempel nr. 1, datert 20.01.1992. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

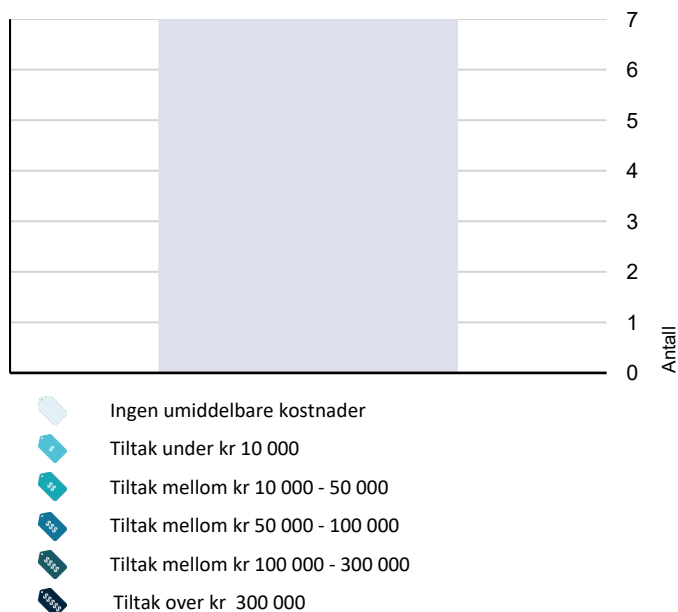
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > bad. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert, men noen av vinduene subber i bunnkarm. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Døren har normalt god standard og funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7,2 m² med rømningsluke i gulv. I tillegg er det bod på 1,2 m² på balkong. Balkongdekke i betong. Plastheller på gulv. Rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er ca. 1,0 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,20 m der det er mer enn 10 m ned til terreng.

Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble montert nye balkonger m/utebod i 1992-1993, og at balkongene ble renoveret i 2003.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Plastheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Balkonger er normalt et borettslags felles ansvar.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i øvrige rom. Ny laminat i 2019 i stue/kjøkken.

Vegger: Malte panelplater i entré og stue. Malt strie på soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at yttervegger i stue og kjøkken er etterisolert med 5 cm mineralullsjikt.

Himlinger: Malt betonghimling i entré og soverom. Fabrikkmalte panelplater i stue/kjøkken.

Normal slitasjegrad.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Vegger på kjøkken: Fabrikkmalte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svelling i panelplate rundt veggventil på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling i panelplate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 6 mm innenfor 2 meter på soverom og 12 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på soverom og 17 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en lokal ujevnheter i laminat til høyre når man kommer inn på soverom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende peisovn fra Wiking i stue. Gulvfliser ved peisovn. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at peisovn ble montert i 2012.

Det opplyses at det ble gjennomført rehabilitering av innvendig pipeløp i 2023.

Tetthet og funksjon for pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

Tilstandsrapport

TG1 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører fra Swedoor.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD.

Generell

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2012. Det er lagt til grunn at TEK10 var gjeldende for prosjektet. Arbeidene inkluderte blant annet ny membran, varmekabler, rør, el., sanitærporselen, sluk, fliser og baderomsinnredning. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD.

TG2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte mini-downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt fuktsøk med fuktindikator på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste variasjoner i indikasjonsverdiene i nedre del av vegger i dusjsonen, noe som kan indikere fukt.

Det ble registrert riss i flisfuge i nederste flisrad, stedvis dårlig vedheft på silikon og sprekkdannelse i 1 veggflis nederst ved dør. Noe ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det presiseres at fuktsøk med fuktindikator på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men i de tilfeller hvor det oppdages fukt, kan ikke fuktsøkeren bestemme om denne fukten er på eller bak membranen. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt.

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Våtrommet fungerer uten å skifte flis med sprekkdannelse.

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.

Tilstandsrapport



Riss i flisfuge.



Sprekkdannelse i flis.



Dårlig vedheft på silikon.

5. ETASJE > BAD.

TE2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Det er 20 mm fall fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk, men avviker fra preakseptert ytelse i sone mot dør. Membranens høyde ved dør er ikke mulig på registreringer uten destruktive inngrep. Det er skade i 1 gulvflis ved siden av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold eller skifte skadet flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade i gulvflis.

5. ETASJE > BAD.

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.



Sluk.

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite fronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Nye dusjdører i 2023. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmaltede fronter. Benkeplate i laminat fra 2015. Malte fliser mellom benkeplate og overskap. Flisleggingen er ufagmessig utført. Dobbel oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper/Waterguard.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrømmede kobberør. Det opplyses at vannrør ble skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2012.

Rørkursene på rør-i-rør opplegg bør merkes.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2012. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventil på soverom er malt igjen og bør åpnes.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i dag. Balansert ventilasjon gir en vesentlig høyere luftutveksling.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder uten påvist synlige avvik vurderes iht. gjeldende regelverk ut fra alderen. Varmtvannsberederen er under 20 år og gis derfor TG 1.

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling, selv om det ikke er et krav på beredere installert før 2010. På beredere som er tilkoblet med stikkontakt bør man jevnlig ta ut støpselet og se etter varmgang (brune eller misfargede merker). På befaringen ble det ikke registrert varmgang.

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og 1 jordfeilautomat. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 13A kurs.

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
I nåværende eiers botid, ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det foreligger følgende samsvarserklæringer:
Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 29.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler).
Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

Samsvarserklæring fra Elektropluss Telemark AS, datert 28.10.2023, i forbindelse med bytte av spotter i stue/kjøkken.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. 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

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.

Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarsler i entré, stue og soverom.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 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

Leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	58	1		59	7
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	58	10			7
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.	Bod på balkong.	
Loft		Loftbod.	
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,42 m.
Balkong på ca. 7,2 m². I tillegg er det bod på 1,2 m² på balkong.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Kun 3 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,7 og 3,4 m². Bodene er fremvist av eier. Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82. 105, approbert 24.03.1955 og plantegning ifm. fasaderenovering med stempel nr. 1, datert 20.01.1992.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeider utført siste 5 år:
2019:

Et rør under vasken løsnet som førte til en liten vannlekkasje. Det førte til fukt i forkant av vask som gjorde at hele gulvet ble skiftet. Utført av fagarbeidere gjennom byggforsikringen administrert av OBOS.

2023:

1. Nye spotter i hele kjøkken og stue installert og kontrollert av godkjent elektriker. Arbeid utført av Elektropluss Telemark AS.

2. Ifm kjøp av ny oppvaskmaskin fikk jeg engasjert en rørlegger til å kontrollere og koble til, samt gå over alt av koblinger. Arbeid utført av J. Service & VVS.

3. Fikk satt inn nye dusjdører laget på mål spesifikt for mitt bad. Alt arbeid av fagkyndige og installert av fagkyndige fra Leif Larsen Glass- og Snekkerservice AS.

Kommentar: Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning via hovedtrapp. Det er rømningsluke i balkonggulv som er fuget igjen. Det er ikke verifisert om rømningslukene i borettslaget lenger skal benyttes som alternativ rømningsvei eller om brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil eventuelt skal benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

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)
Leilighet.	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Matias Kufås Tøften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	136		0	70670.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinspranget 48

Hjemmelshaver

Rabben Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5030/RABBEN BORETTSLAG	948776812	5030	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Tøften Matias Kufås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

459

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Yttervegger er forblendet med tegl. Liggende panel ved balkonger. Fasadene ble rehabilitert i 1992-1993. Arbeidene inkluderte etterisolering av blokker og forblending med teglstein, samt nye balkonger m/utebod.

Balkongene ble renovert i 2003. Nye vinduer og balkongdører ble montert i 2015.

Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Alle blokketak ble rehabilitert i 2017-2018.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2006.

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 1999. Nytt port/telefonanlegg ble montert i 2002.

Våtrommene ble rehabilitert i 2011-2013.

Nye avfallsbrønner i 2014.

Rabben Borettslag består av 503 andelsleiligheter fordelt på 21 bygninger.

Brl. har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter ventelister. For øvrig gateparkering. Ladepunkter for elbiler.

Utleielokale i Mellombølgen 147.

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse er lokalisert i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155.

Styret opplyser at de i samarbeid med OBOS Prosjekt har utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021. Det opplyses i den forbindelse om følgende større og kostnadskrevende

vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode: Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m.

Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode. Slutføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene

Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155, Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Eier opplyser at det er det planlagt fasadearbeid på blokken høsten 2024, men per uke 39 er det enda ikke i gang.

Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/rabben

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6598551			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM4684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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