

# Tilstandsrapport

📍 Finns vei 7, 0575 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 42

# Andelsnummer 262

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 15431-1519

Referansennummer: FA5536

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

post@torgeirlie.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 byggregler

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

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

- 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 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.

! 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

3-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Keyserløkka. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og kott. Stue med utgang til østvendt balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

## Leilighet - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Originale nymalte glatte dører til bad, kjøkken og hovedsoverom. Glatt fabrikkmalt dør fra 2020 til det minste soverommet. Original Jøtul vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate. Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørforinger i 2024.

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser med varmekabler i entré og kjøkken. 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at fliser med varmekabler og parkett er fra 2007. Ny digital effektregulator i entré og ny digital termostat på kjøkken i 2023. Malte veggoverflater. Fliser over kjøkkenbenk. Pusset og malte himlinger.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Downlights med dimmer i stue og på det minste soverommet. Spotlights med dimmer i entré og på kjøkken. Plisségardin på balkongdør og vinduer i stue, kjøkken og hovedsoverom. Rullegardin på vindu på det minste soverommet. Termostatstyrt panelovn på det minste soverommet. Skyvedørsgarderobe med speilfronter fra 2022 på hovedsoverom. Glassfelt i vegg mellom stue og det minste soverommet. Innebygd originalt skap på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver og i borettslagets vedlikeholdshistorikk at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1998. Fliser på gulv og vegger. Tak-ess i himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny effektregulator i 2023. Sluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i forkrommet kobber på bad. Stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Vannrør i plast i kjøkkenbenk. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i himling på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Friskluftsventil på yttervegg i stue og hovedsoverom. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007, som er plassert i hjørne i

kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 15A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

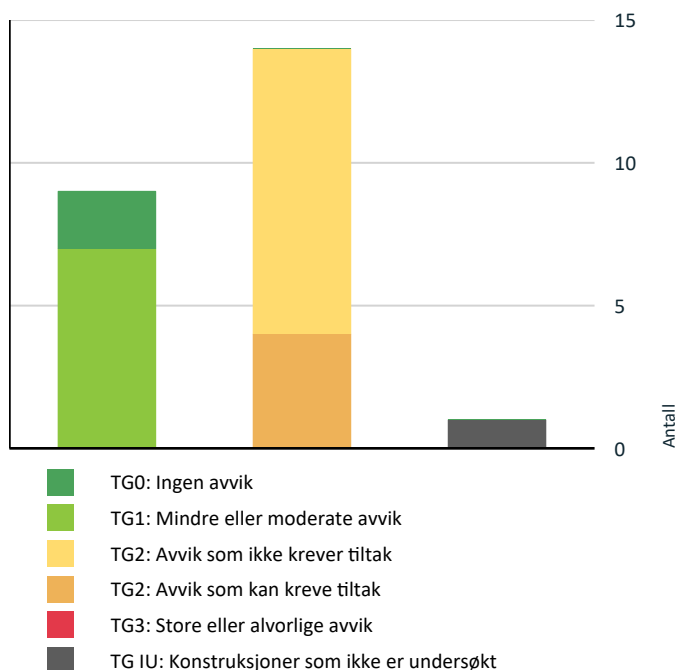
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan, datert 24.01.1952.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at del av stuen er ombygd til soverom.

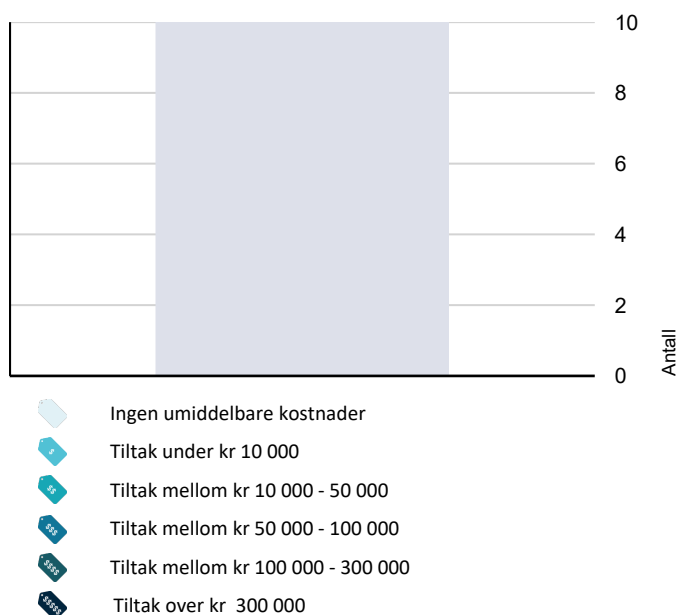
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1953

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert. 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:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Dører**

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Døren har normalt god standard og funksjon.

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong på 6,4 m<sup>2</sup>. Betongdekke med ramme i stål. Treheller på gulv. Rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. Lysbryter er lokalisert på vegg i hovedsoverom. Nye utvidete balkonger i borettslaget i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2010. Ferdigattest er datert 01.10.2010.

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. Treheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på balkongdekke 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.

## INNSENDIG

### **Overflater**

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser med varmekabler i entré og kjøkken. 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at fliser med varmekabler og parkett er fra 2007. Ny digital effektregulator i entré og ny digital termostat på kjøkken i 2023.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater med enkelte sår og merker. En del gliper i parkettskjøter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Overflater - 2**

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Vegger: Malte overflater. Nymalte vegger i stue og kjøkken. Fliser over kjøkkenbenk.

Himlinger: Pusset og malte overflater.

Normal slitasjegrad.



# Tilstandsrapport

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

## 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 8 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 11 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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

Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2024. Arbeidene ble utført av Pewi AS. Ferdigstest er datert 10.04.2024.

## TG 2 Pipe og ildsted - 2

Original Jøtul vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate.

Ildstedet er ikke rentbrennende. Krav om rentbrennende ildsted kom i 1998. Tetthet og funksjon for ildsted er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vedovn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderingen er basert på alder. Eier opplyser at ildstedet fungerer tilfredsstillende. Ildstedet fungerer derfor med dagens tilstand, men en eventuell utskifting til rentbrennende vedovn/peisovn, vil bidra til mindre forurensing og til at mer av vedens energiinnhold blir utnyttet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Originale nymalte glatte dører til bad, kjøkken og hovedsoverom. Glatt fabrikk malt dør fra 2020 til det minste soverommet. Dørene har normalt god standard og funksjon med hensyn til alder.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver og i borettslagets vedlikeholdshistorikk at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1998. 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 rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er

# Tilstandsrapport

avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Tak-ess i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at det er sprekke i flis ved siden av innkassing ved toalett, noen ujevnheter i fliser og stedvis dårlig vedheft på silikonfuger. Våtsoner på badrom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En eventuell utskifting av flis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.

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



Sprekk i veggflis.

## 3. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny effektregulator i 2023. Bad ble oppusset i 1998. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 10 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 21 mm fra topp flis ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i én gulvflis ved dør.

Varmekabler har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen fungerer i en normal brukssituasjon, men det er risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det er derfor viktig at sluk rengjøres jevnlig for å hindre at det går tett.

Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

En eventuell utskifting av flis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sprekk i gulvflis.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring for membran. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og regelmessig rens av sluket til badet er oppgradert til gjeldende krav. Dette innebærer at dusjkabinettet må dras frem for å få inspisert og rengjort sluket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasjegrad med hensyn til alder på sanitærutstyr og innredning.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Badet er av eldre dato og bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## 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.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Dobbel vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt. Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt kjøkkeninnredning. Ødelagt skapdør som er delvis fjernet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekksventil (naturlig avtrekk) tilknyttet luftpipeline på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i forkrommet kobber på bad. Stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Vannrør i plast i kjøkkenbenk.

Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Dette ble et krav etter 1. april 2014, men var ikke et krav da kjøkkenet ble fornyet i 2007.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i himling på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). 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.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på yttervegg i stue og hovedsoverom.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en veggventil som er tapetsert over, bak foring på kjøkken.

Ingen friskluftsventil på det minste soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2007. Bereideren er plassert i hjørnet i kjøkkenbenken hvor det er begrenset mulighet for inspeksjon.

Bereideren 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.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Der hvor tanken står i en kjøkkenbenk eller annet rom uten avløp skal sikkerhetsventilen kobles til et rør som går til lukket avløp.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## **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 bygnings sakkyndig 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 med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 15A kurser.

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 nærværende eiers botid, ja.**

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

**Ja**

**Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:**

- Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 03.06.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

- Samsvarserklæring fra Elmesteren datert 08.04.2022. Arbeidsbeskrivelse:

**Gang: Sjekke termostat og varmekabler i gang. Isolasjonstestet varmekabler meget til 999 l1+j og l2+j. Byttet termostat og den gir ut 1,8a til varmekabler.**

- Samsvarserklæring fra Bolielektrikeren datert 13.10.2023. Arbeidsbeskrivelse:

**Sikringsskap: Byttet fra elementautomater til nye jordfeilautomater. Fjernet defekt jordfeilvarsler og unødig jordfeilbryter. Montert ny samleskinne og skrevet ny kursfortegnelse.**

**Kjøkken: Trukket jordleder fra takpunkt til veggpunkt for å etablere jording til varmekabler. Byttet defekt termostat mot ny digital termostat. Benyttet eksisterende føler.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

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

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

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.

På befaringen ble det registrert at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter på kjøkken.

I forbindelse med 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

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

**Nei**

**På kontrolletiketten på apparatet står det at det sist ble utført service og kontroll, iht. NS 3910, i februar 2022.**

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

**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Røykvarsler/detektor er ikke funksjonstestet på befaringen.**

**Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	55			55	6
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, kott.		
Loft		Loftsbod.	
Kjeller		2 kjellerboder.	

### Kommentar

Rommene er målt opp og benevnt iht. dagens bruk.  
Takhøyde i stue er målt til 2,50 m.  
Balkong med gulvareal på ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Kun 3 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.  
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 1,4 og 3,8 m<sup>2</sup>. Alle bodene er merket med nr. 3076 og 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 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan, datert 24.01.1952.  
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at del av stuen er ombygd til soverom.

### 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:* Elmesteren i 2022: Skifte av regulator på bad og i entré. Ny termostat på kjøkken samt nye jordfeilautomater. Pewi AS i 2024: Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørforinger.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflaten (lysflaten av vindusglass) i stue tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold".

Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning kun via trappeoppgang. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av undertegnede.

## 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	54	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Silje Hagrid Dahl og Samuel Brandt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	42		0	44389.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Finns vei 7

### Hjemmelshaver

Borettslaget Keyserløkka Øst

## Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b> 3076/Borettslaget Keyserløkka Øst	<b>Org.nr.</b> 950158506	<b>Leil. nr.</b> 3076	<b>Forretningsfører</b> OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	<b>Eier av adkomstdokumenter</b> Brandt Samuel, Dahl Silje Hagrid
---	-----------------------------	--------------------------	---	--

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
262

## 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

Lavblokk over 4 etasjer + loft.

Grunnmur i betong. Ny drenering rundt grunnmur i 2007. Støpt kjellergulv.

Takkonstruksjoner i tre, teknet med takstein.

Yttervegger i tegl og farget puss. Fasaderehabilitering og nye balkonger ble ferdigstilt i 2010.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Nye avfallsbrønner på borettslagets eiendom i 2011.

Borettslaget består av 268 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

Borettslagets hjemmeside: <https://www.keyserlokkaost.no/>

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

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 6651903	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
-----------------------------------	----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser 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 befaringsbegrensningen 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 funksjonsprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere 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 boligomsetningen. 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/FA5536>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon