

# Tilstandsrapport

📍 Steinspranget 16, 1156 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 131

# Andelsnummer 178

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 15431-1513

Referansenummer: QZ1031

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 Bergkrystallen/Lambertseter. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og 2 kott. Stue med utgang til sydvestvendt balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

## Leilighet - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning. Eier opplyser at vinduene ble montert i 2023. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre/original Jøtul vedovn i stue. Ildfast golvplate foran ildsted. Teglstainspipe fra byggeår. 3-speils formpressede innvendige dører. Dørene er nymalt. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré og kjøkken. Laminatgulv fra 2020 i stue og begge soverom. Malte vegg- og himlingsoverflater. Det er panel i himling i entré og kjøkken. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Nytt callinganlegg i boretslaget i 2022/2023. LED-downlights med dimmer i entré og stue. Garderobeskap på begge soverom. Plisségardiner i stue og begge soverom. Termostatstyrt panelovn på begge soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble oppusset i 2008/2009 i regi av boretslaget. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterner. Bolleservant med servantbatteri på laminat benkeplate. Baderomsinnredning med glatte hvite fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011, med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater og kjøkkenplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integreert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk topp. Kjøkkenventilator med kullfilter. Nye benkeplater, kjøkkenplater, oppvaskkum, blandebatteri og kullfilterventilator i 2024.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende rør på baderom er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2008/2009. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast som er synlig i kjeller. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringssskap med 40A

hovedsikringer. Sikringssskapet er plassert i trappeoppgang. Fordelingskurser med automatsikringer. 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 1 stk. 13A kurs. Jordfeilbryter. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

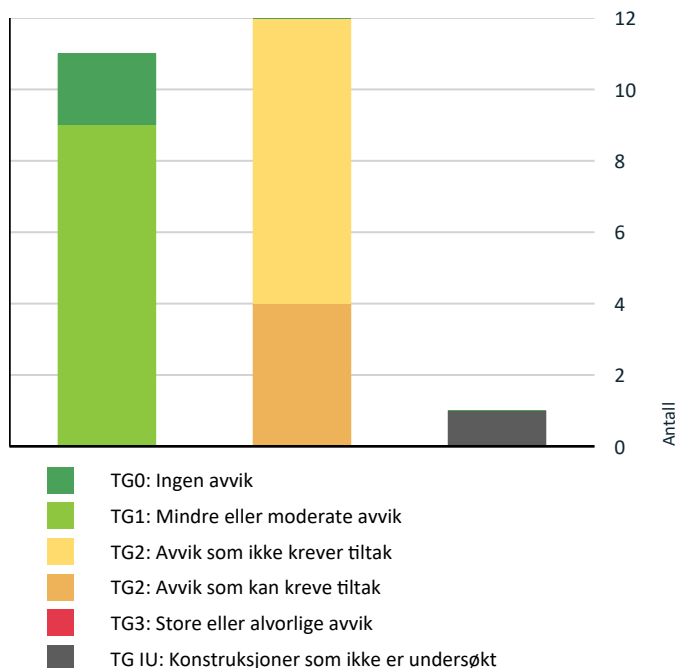
[Gå til side](#)

### Leilighet

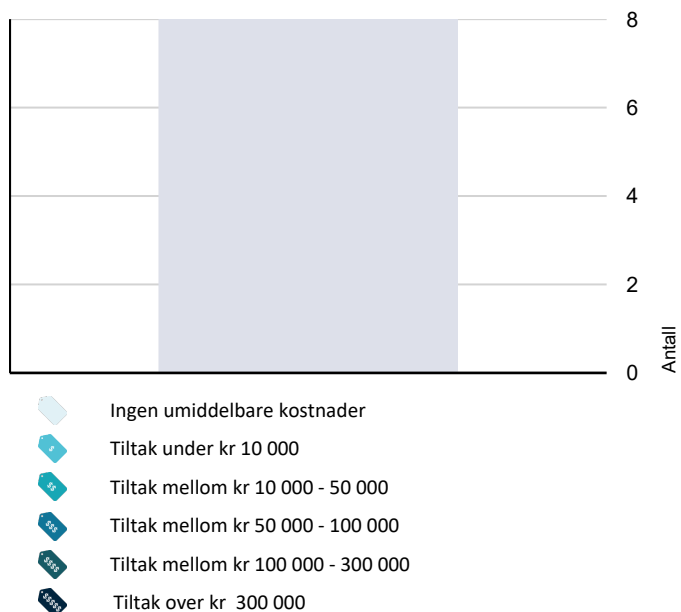
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmeidler, er tegning over etasjeplan med stempel nr. 139, approbert 20.05.1954.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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

! Utvendig > Vindu på det minste soverommet [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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 > Gulv i entré og kjøkken [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1958

## UTVENDIG

### **TG 2** Vindu på det minste soverommet

Vindu på det minste soverommet med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning. Eier opplyser at vinduet ble montert i 2023.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er sprekkdannelse i glassruten.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Glassruten bør skiftes.



### **TG 1** Vinduer

Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2022. Utvendig aluminiumsbekledning. Eier opplyser at vinduene ble montert i 2023. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert.

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

### **TG 1** Dører

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

### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7 m<sup>2</sup>. Nye balkonger i borettslaget i 1992/1994. Balkongdekke i betong med overliggende terrassegulv. Rekkverk i stål som er platekledd. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,95 m. Liggende panel på yttervegg ved balkong. 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.

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.

**Vurdering av avvik:**

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

Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1 m. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

### TG 2 Gulv i entré og kjøkken

Gulvfliser i entré og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i én gulvflis i entré. Hullregistrering og stedvis bom på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv fra 2020 i stue og begge soverom.

Vegger: Malte overflater.

Himlinger: Malte himlinger. Det er panel i himling i entré og kjøkken.

Normal slitasje. 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 13 mm innenfor 2 meter på det minste soverommet og 4 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på soverommet og 8 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.



# Tilstandsrapport

## 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**

## TE 0 Radon

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

## TE 2 Pipe og ildsted

Eldre/original Jøtul vedovn/vedkamin, som ikke er rentbrennende, i stue. Ildfast gulvplate foran ildsted. Teglsteinspipe fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen. Undertegnede er ikke kjent med om det har vært gjennomført tilstandskontroll av innvendig pipeløp. En eventuell tilstandskontroll må utføres i regi av borettslaget. Dette utføres vanligvis som en videoinspeksjon av den innvendige tilstanden av pipen. Eventuelle skjulte feil og mangler, slik som sprekkdannelse, dårlige fuger, feil etter ildstedsmonteringer og andre skader vil da kunne avdekkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører. Dørene er nymalt. Dørene har normalt god standard og funksjon.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad ble oppusset i 2008/2009 i regi av borettslaget. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. 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. Levetiden på bad er 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

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekkdannelse i én veggflise ved innfesting til dusjvegg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utskifting av fliser montert på et vanntett lag av tetningsmasse (membran) innebærer alltid en risiko for å beskadige det vanntette laget. En eventuell utskifting må derfor utføres av fagfolk med kompetanse på området.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør.

Bad ble oppusset i 2008/2009. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Det lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt, da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

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

## 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.

Gulvsluk bør rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bolleservant med servantbatteri på laminat benkeplate. Baderomsinnredning med glatte hvite fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun ca. 3 mm luftespalte mellom dørblad og terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For å sikre bedre luftsirkulasjon til badrom bør det etableres minimum 10 mm luftespalte mellom dørblad og terskel, eller overstrømningsventil i dør/vegg.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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 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. For øvrig ble det ikke registrert andre indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i fuger i det aktuelle området.

#### 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

### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011, med profilerte hvite fronter. Dobbel vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater og kjøkkenplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrrert oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk topp. Eier opplyser at det ble montert nye benkeplater, kjøkkenplater, oppvaskkum og blandebatteri i 2024. Det anbefales å montere komfryvakt.

Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjølfrys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Eier opplyser at det ble montert ny kullfilterventilator i 2024.

#### 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**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i badromshimling. Utenpåliggende rør på badrom er forkrommede kobberør. Nytt røropplegg i forbindelse med badromsrehabiliteringen i 2008/2009. Røranlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis 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:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast som er synlig i kjeller.

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 avløpsrørenes 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.

### TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.

TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler. Det bemerkes at ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

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

### 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 bygningssakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang. Fordelingskurser med automatsikringer. 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 1 stk. 13A kurs. Jordfeilbryter.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

**Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:**

- Samsvarserklæring fra Ing. Hans Becker AS datert 17.01.2009. Arbeidsbeskrivelse: Utført elektrisk arbeid vedrørende baderomsrenovasjon.

- Samsvarserklæring fra Pro Elektro AS datert 06.10.2011. Arbeidsbeskrivelse: Opplegg av downlight og lysekroner i stue. Opplegg av stikk og lys på kjøkken.

- Samsvarserklæring fra Alt I Orden AS datert 16.10.2013. Arbeidsbeskrivelse: Ombygging/rehabilitering av anlegg.

- Samsvarserklæring fra Etel Networks AS, datert 13.01.2018, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

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?

**Ja**

**Elvia opplyser følgende: "Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.mars 2013. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget."**

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

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

**Ja**

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

**Ja**

**Det ble registrert at det er løst forlagte kabler bak sokkel på kjøkkeninnredning.**

**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**

# Tilstandsrapport

det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende 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. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3, og anlegget gis TG 2.

## 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 røykvarslere. Røykvarsler i entré, stue og begge soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.**  
**På kontrolletiketten på apparatet står det at det sist ble utført service, iht. NS 3910, i mai 2021 og at det ble utført kontroll, iht. NS 3910, i juni 2024.**
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 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 boden
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 branncelleinndeling

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	67			67	7
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,53 m.

Balkong på 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 11 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,2 og 3 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr. 3031, og er fremvist av eier.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og måleverdig areal er 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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan med stempel nr. 139, approbert 20.05.1954.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*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 kun via hovedtrapp. 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 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	65	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Vytautas Vaitkus og Laura Vaitke	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	131		0	34607.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Steinspranget 16

### Hjemmelshaver

Steinspranget Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3031/STEINSPRANGET BORETTSLAG	947991639	3031	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Vaitke Laura, Vaitkus Vytautas

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

178

## 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 4 etasjer + kjeller og loft. Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.

I 2022/2023 ble det gjennomført vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger).

Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon.

Etasjeskillere i betong.

Yttervegger er kledd med malt puss, tegl samt liggende panel. I 1992/94 ble det gjennomført prosjekt vedrørende rehabilitering, etterisolering og nye verandaer/balkonger.

Takkonstruksjoner i tre. Yttertak er tekket med takstein.

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

I 2008/2009 ble det gjennomført prosjekt vedrørende rehabilitering av våtrom, med oppussing av alle bad og utskifting av rørsystemer samt installering av felles varmtvannsberedere i kjellere.

Borettslaget har 136 biloppstillingsplasser med strømuttak, som leies ut etter ventelister. For øvrig gateparkering.

Borettslaget har eget selskapslokale i nummer 35, som kan leies til private selskaper.

Det er fellesvaskeri i Steinspranget 16, 32 og 37 som beboerne kan benytte. Fellesvaskeriene ble oppgradert i 2009 og det ble byttet tørketromler i 2012.

Borettslaget består av 270 andelsleiligheter fordelt på 11 bygninger med adr. Steinspranget 8-38 og 7-47.

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://vibbo.no/steinspranget>

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

If Skadeforsikring

### Avtalenr

2085400

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

# 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 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 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 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 befaringsstidspunktet 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/QZ1031>

## 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