

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Innspurten 8 A, 0663 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 130, bnr. 213, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1748

Referansenummer: HV3079

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggssbygg 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Påkostet og moderne selveierleilighet beliggende i 4. etasje på 84 m², oppført i 2018.

Leiligheten inneholder:

Entré/gang, innvendig bod, toalettrom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Til seksjonen medfølger en parkeringsplasser i felles garasjekjeller, og en kjellerbod på 5 m².

Takterrasse og balkong:

Leiligheten har adkomst til en sydvendt takterrasse i stuen på ca 18 m² og en vestvendt balkong på ca 10 m² fra soverom. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord på takterrassen vendt mot syd og betongdekke mot vest. Begge balkongene har rekkverk i herdet glass og stål.

Varmekilder:

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren varme i gulv på bad, samt radiatorer med direktevirkende termostater i oppholdsrom.

Toalettrom:

Toalettrommet fremstår som moderne og gjennomført med lyse fliser på veggene og mørke kvadratiske gulvfliser som skaper en god kontrast. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd TECE sistene og et kompakt servantskap med heldekkende servant og kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

Bad:

Leiligheten har et moderne og tidløst bad, oppført som en baderomskabin med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av en hvit baderomsinneinredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med integrert servant, samt kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjen er plassert i en nedsenket grube og avgrenset med veggmonterte dusjdører i herdet glass. Det er montert dusjarmatur på vegg. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sistene, samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en helhetlig, mørk innredning som strekker seg langs én vegg i åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte, sorte fronter med integrerte håndtak og en sort benkeplate i stein, som gir et eksklusivt uttrykk. Det er integrert kjøll- og frysenskap fra Bosch, stekeovn fra Electrolux, vinkjøleskap i dobbel seksjon, oppvaskmaskin, samt induksjonstopp fra Electrolux og en veggmontert kjøkkenvifte med buet glassfront fra Thermex. Vasken er nedfelt og utført i sort kompositt, med høy uttrekkbart kromfarget armatur. Over benkeflaten er det montert pendellamper, og det er i tillegg skinnemontert spotbelysning i himlingen som gir godt arbeidslys og en lun atmosfære.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og

installasjoner.

Byggemåte:

Bygget fremstår som et moderne leilighetskompleks med et urbant preg og høy materialkvalitet. Veggkonstruksjonene er oppført i armert betong, og fasaden er forblendet med rød teglstein som gir bygget et solid og tidløst uttrykk. Dette brytes opp av store, utkragede balkonger i betong med glassrekkverk, noe som tilfører fasaden dynamikk og gir beboerne romslige, private uteplasser.

Vinduer og balkongdører er utført i malte, aluminiumsbeslåtte karmar med 2-lags isolerglass. Etasjeskillene er bygget som bærende dekker i armert betong, og bygget har flatt yttertak tekket med PVC-duk eller tilsvarende. For beboerne finnes det parkeringsplasser og boder i byggets kjelleretasje, med heisadkomst direkte opp til leilighetene.

Tomt:

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med et balansert forhold mellom bebyggelse og uteareal. Tomten er tilnærmet flat, og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt, med enkel adkomst og muligheter for både rekreasjon og praktisk bruk. Beplantning består av plen, prydbusker og enkelte trær, og gir et trivelig og grønt preg til eiendommen. Eventuelle gangsoner, adkomstveier eller parkeringsplasser er godt integrert i utformingen. Det er tilrettelagt for gode bruksarealer utendørs, enten det gjelder sosiale soner, oppbevaring, parkering eller skjerming mot innsyn.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte alu beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

*Det er montert utvendige elektriske screens for solavskjerming. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør utstyrt med digital dørlås av typen Yale Doorman. Ifølge merkingen i dørkarmen er døren klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 36 dB.

Videre har leiligheten en aluminiumsbeslått balkongdør i tre med 2-lags isolerglass som gir adgang til en vestvendt balkong fra soverommet, samt en heldekkende, aluminiumsbeslått skyvedør med 2-glass i stuen som gir utgang til sydvendt takterrasse, alle opprinnelig fra byggeåret. Leiligheten har adgang til en sydvendt takterrasse i stuen på ca 18 m² og en vestvendt balkong på ca 10 m² fra soverom. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord på takterrassen vendt mot syd og betongdekke mot vest. Begge balkongene har rekkverk i herdet glass og stål med en høyde på 120 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av::

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte, slette overflater på betong og gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater med en kombinasjon av spotskiner og doble innfelte downlights.

*Det er montert garderobeløsning med skyvedører i gang og soverom.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, dokumentert gjennom ferdigattesten.

Leiligheten har profilerte støydempende dører, skyvedør mellom soverom og bod, samt en dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken, alle fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Leiligheten har et moderne og tidløst bad, oppført som en baderomskabin med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av en hvit baderomssinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med integrert servant, samt kromfarget ettgreps blandebeholder. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

Dusjen er plassert i en nedsenket grube og avgrenset med veggmonterte dusjdører i herdet glass. Det er montert dusjarmatur på vegg. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget susterne, samt opplegg for vaskemaskin.

Belysningen består av innfelte downlights i himlingen, og gulvet er oppvarmet med vannbåren varme. Ventilasjonen skjer via ventil tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon på utførte arbeider. Veggene er flislagte, og det er montert hjørnehyller i glass i dusjsone. Himlingen er utført med fibergipsplater og har innfelte downlights.

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er gjennomført kontroll av fallforholdene ved bruk av punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 45 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Lokalt fall utenfor dusjsone ble registrert til mellom 10–15 mm, mens fallet i selve dusjsone var ca 15 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

*Basert på disse målingene tilfredsstiller høydeforskjellene og fallforholdene kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom i henhold til TEK17.

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra byggeåret.

*Ved prefabrikkerte baderomsmoduler er det ofte ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av membranløsningen i sluket, eller å bekrefte hvilken type tettesjikt som er benyttet. I slike tilfeller anbefales det å innhente konstruksjonsbeskrivelse fra produsent, eller å gjennomgå en teknisk godkjenning fra SINTEF. En slik godkjenning dokumenterer at baderomsmodulen tilfredsstiller krav til kvalitet, sikkerhet og funksjonalitet i henhold til gjeldende forskrifter. Dersom det foreligger ferdigattest, skal ansvarlige foretak ha levert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer som bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og tillatelser. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en helhetlig, mørk innredning som strekker seg langs én vegg i åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte, sorte fronter med integrerte håndtak og en sort benkeplate i stein, som gir et eksklusivt uttrykk. Det er integrert kjøle- og fryseskap fra Bosch, stekeovn fra Electrolux, vinkjøleskap i dobbel seksjon, oppvaskmaskin, samt induksjonstopp fra Electrolux og en veggmontert kjøkkenvifte med buet glassfront fra Thermex.

Vasken er nedfelt og utført i sort kompositt, med høy uttrekkbart kromfarget armatur. Over benkeflaten er det montert pendellamper, og det er i tillegg skinnemontert spotbelysning i himlingen som gir godt arbeidslys og en lun atmosfære. Gulvet er belagt med lys parkett som skaper en fin kontrast til kjøkkeninnredningen og binder rommet sammen med resten av oppholdsarealet.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, romslig og gjennomført i både materialvalg og design. Veggmontert ventilator fra Thermex tilkoblet det balanserte

Beskrivelse av eiendommen

anlegget

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår som moderne og gjennomført med lyse fliser på veggene og mørke kvadratiske gulvfliser som skaper en god kontrast. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd TECE sisterne og et kompakt servantskap med heldekkende servant og kromfarget ettgrep blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

*Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i himling på bad fra byggeår. Vannmåler og stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Leiligheten har avløpsrør av plast fra byggeår.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren varme i gulv på bad, samt radiatorer med direktevirkende termostater i oppholdsrom. Forbruksvann via byggets sentralvarmeanlegg.

Leiligheten har vannbåren varme med fordelerskap plassert i bod fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har et skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med et balansert forhold mellom bebyggelse og uteareal. Tomten er tilnærmet flat, og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt, med enkel adkomst og muligheter for både rekreasjon og praktisk bruk. Beplantning består av plen, prydbusker og enkelte trær, og gir et trivelig og grønt preg til eiendommen. Eventuelle gangsoner, adkomstveier eller parkeringsplasser er godt integrert i utformingen. Det er tilrettelagt for gode bruksarealer utendørs, enten det gjelder sosiale soner, oppbevaring, parkering eller skjerming mot innsyn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

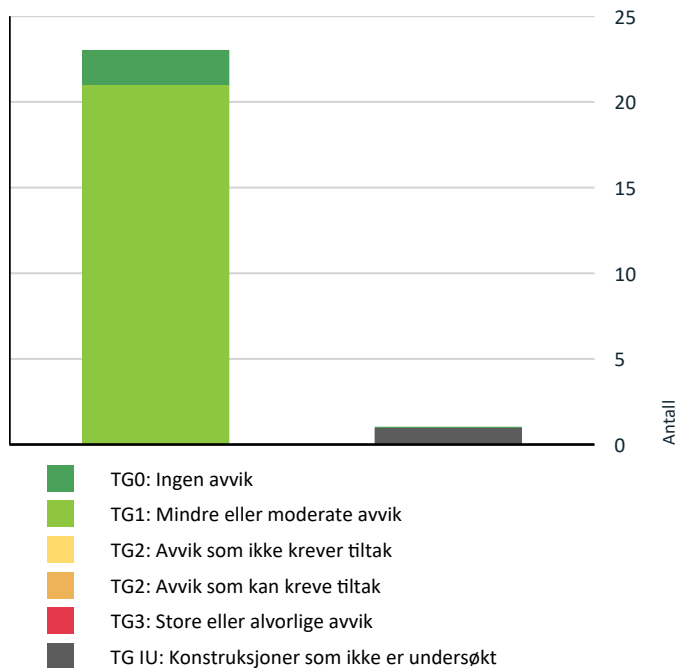
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte alu beslåtte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

*Det er montert utvendige elektriske screens for solavskjerming.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør utstyrt med digital dørlås av typen Yale Doorman. Ifølge merkingen i dørkarmen er døren klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 36 dB.

Videre har leiligheten en aluminiumsbeslått balkongdør i tre med 2-lags isolerglass som gir adkomst til en vestvendt balkong fra soverommet, samt en heldekkende, aluminiumsbeslått skyvedør med 2-glass i stuen som gir utgang til sydvendt takterrasse, alle opprinnelig fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har adkomst til en sydvendt takterrasse i stuen på ca 18 m² og en vestvendt balkong på ca 10 m² fra soverom. Det er lagt trykkipregnerterrassebord på takterrassen vendt mot syd og betongdekke mot vest. Begge balkongene har rekkverk i herdet glass og stål med en høyde på 120 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av::

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte, slette overflater på betong og gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater med en kombinasjon av spotskinner og doble innfelte downlights.

*Det er montert garderobeløsning med skyvedører i gang og soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, dokumentert gjennom ferdigattesten.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har profilerte støydempende dører, skyvedør mellom soverom og bod, samt en dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken, alle fra byggeåret.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten har et moderne og tidløst bad, oppført som en baderomskabin med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av en hvit baderomsinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med integrert servant, samt kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

Dusjen er plassert i en nedsenket grube og avgrenset med veggmonterte dusjdører i herdet glass. Det er montert dusjarmatur på vegg. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget systerne, samt opplegg for vaskemaskin.

Belysningen består av innfelte downlights i himlingen, og gulvet er oppvarmet med vannbåren varme. Ventilasjonen skjer via ventil tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon på utførte arbeider.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og det er montert hjørnehyller i glass i dusjonen. Himlingen er utført med fibergipsplater og har innfelte downlights.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er gjennomført kontroll av fallforholdene ved bruk av punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 45 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Lokalt fall utenfor dusjonen ble registrert til mellom 10–15 mm, mens fallet i selve dusjonen var ca 15 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

*Basert på disse målingene tilfredsstiller høydeforskjellene og fallforholdene kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom i henhold til TEK17.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra byggeåret.

*Ved prefabrikkerte baderomsmoduler er det ofte ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av membranløsningen i sluket, eller å bekrefte hvilken type tettesjikt som er benyttet. I slike tilfeller anbefales det å innhente konstruksjonsbeskrivelse fra produsent, eller å gjennomgå en teknisk godkjenning fra SINTEF.

En slik godkjenning dokumenterer at baderomsmodulen tilfredsstiller krav til kvalitet, sikkerhet og funksjonalitet i henhold til gjeldende forskrifter. Dersom det foreligger ferdigattest, skal ansvarlige foretak ha levert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer som bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og tillatelser.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en helhetlig, mørk innredning som strekker seg langs én vegg i åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte, sorte fronter med integrerte håndtak og en sort benkeplate i stein, som gir et eksklusivt uttrykk. Det er integrert kjøl- og fryseskap fra Bosch, stekeovn fra Electrolux, vinkjøleskap i dobbel seksjon, oppvaskmaskin, samt induksjonstopp fra Electrolux og en veggmontert kjøkkenvifte med buet glassfront fra Thermex.

Vasken er nedfelt og utført i sort kompositt, med høy uttrekkbart kromfarget armatur. Over benkeflaten er det montert pendellamper, og det er i tillegg skinnemontert spotbelysning i himlingen som gir godt arbeidslys og en lun atmosfære. Gulvet er belagt med lys parkett som skaper en fin kontrast til kjøkkeninnredningen og binder rommet sammen med resten av oppholdsarealet.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, romslig og gjennomført i både materialvalg og design.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator fra Thermex tilkoblet det balanserte anlegget

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår som moderne og gjennomført med lyse fliser på veggene og mørke kvadratiske gulvfliser som skaper en god kontrast. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd TECE sisterner og et kompakt servantskap med heldekkende servant og kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

*Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i himling på bad fra byggeår. Vannmåler og stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren varme i gulv på bad, samt radiatorer med direktevirkende termostater i oppholdsrom.

Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets sentralvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme med fordelerskap plassert i bod fra byggeår.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har et skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter byggeår
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

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?

Nei



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 brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

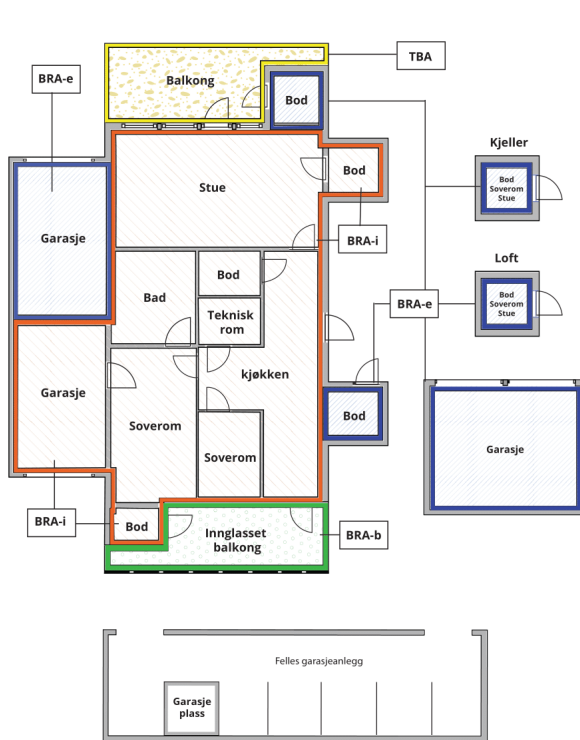
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje	84	5		89	28
SUM	84	5			28
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré/gang, Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	213		82	11000 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Eiet

Adresse

Innspurten 8 A

Hjemmelshaver

Sand Tom Normann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innspurten 8 A ligger i et moderne og attraktivt boligområde på Helsefyr, i bydel Gamle Oslo. Området har vært gjennom en omfattende utvikling de siste årene og kombinerer nå urbane kvaliteter med grønne og familievennlige omgivelser. Beliggenheten byr på nærhet til parker, lekeplasser og turstier, noe som gjør området godt egnet både for barnefamilier og andre som ønsker gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker, kaféer og servicetilbud i gangavstand fra eiendommen. For den aktive finnes det flere treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet. Kollektivtilbudet er svært godt. Helsefyr T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna, med flere linjer som gir enkel og rask forbindelse til sentrum og resten av byen. Det er også flere bussruter i nærheten, som gjør området lett tilgjengelig både med og uten bil. Boligene i området er gjennomgående moderne, ofte med fasiliteter som heis, garasjeplasser og private uteplasser. Området er preget av et rolig og ordnet bomiljø, samtidig som det ligger sentralt med kort vei til byens mange tilbud.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med et balansert forhold mellom bebyggelse og uteareal. Tomten er tilnærmet flat, og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt, med enkel adkomst og muligheter for både rekreasjon og praktisk bruk. Beplantning består av plen, prydbusker og enkelte trær, og gir et trivelig og grønt preg til eiendommen. Eventuelle gangsoner, adkomstveier eller parkeringsplasser er godt integrert i utformingen. Det er tilrettelagt for gode bruksarealer utendørs, enten det gjelder sosiale soner, oppbevaring, parkering eller skjerming mot innsyn.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	07.05.2025	
3	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HV3079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

INNSPURTEN 8 A 0663 OSLO
4.ETASJE
BRA-I: 84 KVM

