

Tilstandsrapport

📍 Spångbergveien 3 B, 0853 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 53

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22624-1006

Referansenummer: SX7776

Foretak: We Consult AS



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

**We
Consult**

Rapportansvarlig

Simen Thorp
Uavhengig Takstingeniør
simen_thorp@hotmail.com
413 51 267

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 fuktøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygning i tradisjonell utførelse, oppført over flere etasjer med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur er utført i bindingsverkskonstruksjon. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Det er etablert takoppløft og inntrukne balkongløsninger integrert i takkonstruksjonen. Taknedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillere er utført i treverk. Trapper mellom etasjene er utført i tre. Fasader er kledd med malt stående trepanel. Vinduer og ytterdører består hovedsakelig av isolerglassløsninger fra 2023 og 2013.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utebod fra 1994 på ca 5 m2 er oppført i trekonstruksjon og fremstår som en frittstående bygning. Yttervegger er kledd med stående trepanel, malt utvendig. Det er observert stedvis slitasje i nedre del av kledning, herunder avflassing av maling og begynnende råteskader enkelte steder nær terreng. Taket er utført som saltak og tekket med takstein. Synlige vindskier og gesimsbord er utført i malt treverk. Det er montert enkle vinduer i trekarm.

Innvendig er boden uisolert og har synlige treoverflater på vegger og himling. Bærekonstruksjoner består av synlige trebjelker og sperrer. Gulv er utført i tre. Bodan benyttes til lagring.

Uteboden er vurdert til TG2 da den har behov for vedlikehold av kledning og takteking.

Bygningen er ikke detaljert undersøkt med hensyn til fundamentering eller skjulte konstruksjoner, og vurdering er basert på visuell befarings.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

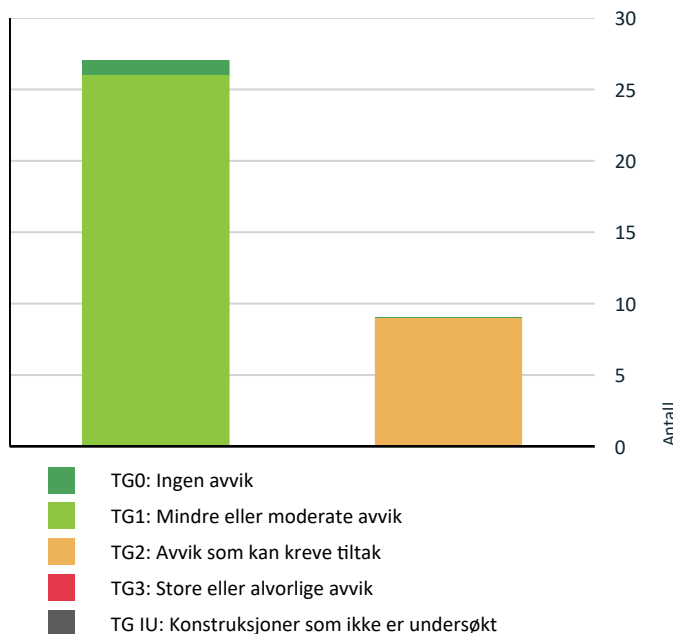
[Gå til side](#)

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.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1922

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltak. Tekket med takstein. Det er montert takvinduer i skråtak, med tilhørende beslag og inntekking mot takstein. Det er etablert gjennomføringer i takflaten for pipe/lufting, utført med beslag. Langs gesims er det montert beslag. Det er montert snøfangere på deler av takflaten.

Taket er besiktiget visuelt fra bakkenivå og balkonger.

! TG 1 Nedløp og beslag

Boligen er utstyrt med takrenner og nedløp i metall.

Løsningen er visuelt besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige steder.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i bindingsverk av tre. Fasader er kledd med malt stående trepanel.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer i treverk. Konstruksjonen er i hovedsak innbygget med malte gipsplater, og løsningene er ikke tilgjengelige for nærmere kontroll.

Takkonstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelig innsyn fra oppholdsrom.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm datert 2013.
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm datert 2023.
Velux takvindu i 3-lags isolerglass i trekarm datert 2023.

Det er utført visuell kontroll fra tilgjengelige flater, samt stikkprøvevis funksjonsprøving ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mindre vann i friskluftventil ved åpning av lufteluke på ett Velux-vindu. Vinduet fremstår for øvrig tett. Forholdet bør følges med på over tid. TG2 er satt for oppfølging med jevnlig tilsyn.

Takvinduer regnes som en risikokonstruksjon, da de er mer utsatt for værpåvirkning. Økt oppmerksomhet på vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales.

! TG 1 Dører

Entredør i treverk med kodelås.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt overbygget balkong på 8 m² i trekonstruksjon, med terrassebord i tre lagt på bjelkelag. Rekkverk i malt tre med vertikale spiler. Rekkverk er målt til 1,02 m. Det er montert utelys.

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt overbygget balkong på 4 m² i trekonstruksjon, med terrassebord i tre lagt på bjelkelag. Rekkverk i malt tre med vertikale spiler. Rekkverk er målt til 1,02 m. Det er montert utelys.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i treverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

I 1. etasje er gulv i entré belagt med fliser. Veggoverflater består av sparklet og malt platekledning, samt malte panelplater på deler av veggflatene. Himlinger er utført med sparklet og malt platekledning, med innfelte downlights. Listverk og overganger fremstår i malt utførelse. Det er montert ytterdør med glassfelt.

I 2. etasje er vegger utført med sparklet og malt overflate. Himlinger er utført med sparklet og malt overflate,. Skråhimling som følger takkonstruksjonens form og synlig taksperrer.

I kjeller: Gulvflater består av fliser. Trapp mellom etasjene er utført i tre med heltre trinn og stusstrinn. Vegger består av pusset og malt mur/betong, samt enkelte vegger har malt stående trepanel. Innvendige himlinger er utført med sparklet og malt platekledning, med innfelte downlights i deler av arealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert synlige merker på flisene i kjeller, som følge av rester av tørket flisfuge som ikke er fullstendig rengjort. Forholdet vurderes å være vanskelig å utbedre uten inngrep i overflaten, og det er derfor gitt TG2. Avviket er av visuell karakter og anses ikke å ha betydning for konstruksjon eller funksjon.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong/mur. Etasjeskille i trekonstruksjoner.

Himlingshøyder:

Kjeller: 2,31 m på soverom og 2,22 m på badet.

1. etasje: 2,22 m på bad og entré.

2. etasje: 4,23 m til topp himling (skråtak) og 2,75 m til synlige bjelker.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i murkonstruksjoner fra byggeår.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller: Gulvflater består av fliser. Trapp mellom etasjene er utført i tre med heltre trinn og stusstrinn. Vegger består av pusset og malt mur/betong, samt enkelte vegger har malt stående trepanel. Innvendige himlinger er utført med sparklet og malt platekledning, med innfelte downlights i deler av arealet.

Hulltaking er utført i vegg på soverom. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk, og ikke funnet fukt utover normale verdier.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapper og håndløpere i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra 1. etasje til kjeller fremstår bratt utformet og har begrenset brukskomfort. Trappen er kun utstyrt med håndløper på én side. Utformingen avviker fra dagens anbefalinger for normal funksjonalitet og sikkerhet.

Trapp fra 1. etasje til 2. etasje er kun montert med en håndløper.

Vurdering:

Manglende håndløper på begge sider og bratt utforming gir redusert brukssikkerhet. Forholdene vurderes som et funksjonelt avvik.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Gulv er belagt med fliser og har innfelt sluk i dusjsone. Vegger er belagt med fliser. Himling er utført med malt overflate og innfelte downlights.

Rommet er innredet med dusjløsning med glassdør, veggmontert dusjgarnityr og regndusj. Det er vegghengt toalett med innbygget sistene. Servant er montert i baderomsinnredning med skuffer, samt overmontert servantarmatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning. Rør- i rør system. Avløpsrør i plast.

Badet har mekanisk avtrekk via veggmontert vifte. Det er vindu i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvsluk i plast med klemring i metall. Smøremembran med mansjett klemt i klemringen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjgarnityr og regndusj. Det er vegghengt toalett med innbygget sistene. Servant er montert i baderomsinnredning med skuffer, samt overmontert servantarmatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning. Rør- i rør system. Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via veggmontert vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort hulltakning i vegg tilstøtende dusjsone, og ikke funnet for høye fuktverdier.

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2013. Gulv er belagt med fliser og har innfelt sluk i dusjsone. Vegger er belagt med fliser. Himling er utført med malt overflate og innfelte downlights.

Rommet er innredet med dusjløsning med glassdør, veggmontert dusjgarnityr og regndusj. Det er vegghengt toalett med innbygget sistene. Servant er montert i baderomsinnredning med skuffer, samt overmontert servantarmatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning. Rør- i rør system. Avløpsrør i plast.

Badet har mekanisk avtrekk via montert vifte i himling.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert riss og mindre sprekker i flisfuger i dusjsone samt ved toalett og servant. Forholdet kan ha sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen eller mindre vedhefte bak flisdekke. Skade bør utbedres.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membrantype kunne ikke verifiseres visuelt ved sluk. Sluket fremstår som et gulvsluk i plast med slukinnsats.

Ved visuell inspeksjon var det ikke mulig å verifisere membrantype eller se tydelig overgang mellom membran og sluk. Det er heller ikke mulig å fastslå om sluket er tilpasset dagens krav til klemming av membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Sluket er isolert inne i dusjsone. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Sluket er innstøpt i gulvkonstruksjonen og fremstår som eldre type. Det er synlig tilsmussing og avleiringer i og rundt sluket, noe som er normalt over tid ved bruk.

Ved visuell inspeksjon var det ikke mulig å verifisere membrantype eller se tydelig overgang mellom membran og sluk.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjgarnityr og regndusj. Det er vegghengt toalett med innbygget sistene. Servant er montert i baderomsinnredning med skuffer, samt overmontert servantarmatur. Over servant er det montert speil med integrert belysning. Rør- i rør system. Avløpsrør i plast.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via montert vifte i himling.

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort hulltakning i vegg tilstøtende dusjsone, og ikke funnet for høye fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpent kjøkken fra 2023 i 2. etasje. Gulv er belagt med parkett lagt i fiskebensmønster. Vegger er utført med sparklet og malt overflate. Himling er utført med sparklet og malt overflate, med skråhimling som følger takkonstruksjonens form. Det er synlige takbjelker/taksperrer i himling. Kjøkkeninnredning er av moderne utførelse med glatte fronter i trestruktur. Benkeplate i stein. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og platetopp. Kullfilterventilator er veggmontert med utkast på yttervegg. Kjøkkenvask er nedfelt i benkeplate. Det er montert takpendler over kjøkkenbenk samt generell belysning i rommet.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kullfilterventilator er veggmontert med utkast på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør- i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Friskluftventiler på yttervegger og oppdriftventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med volum ca. 198 liter, produsert 2017, montert i bod/teknisk rom. Berederen er pluggtilkoblet strømforsyning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.

! 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap i felleskjeller og på soverom i 2. etasje. Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.

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.
2012 Anlegget er fra 2012/13 og delevis oppgradert i 2023.
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
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 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? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring datert 10.10.2007. Arbeid: Omarbeiding av elektrisk anlegg med etablering av 3 nye stikkontakter.

Samsvarserklæring datert 20.08.2012. Arbeid: Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med tilbygg og kjeller.

Samsvarserklæring datert 10.07.2012. Arbeid: Utbedring av feil i eksisterende elektrisk anlegg i henhold til rapport.

Samsvarserklæring datert 15.12.2013. Arbeid: Montering av lamper og brytere, samt oppgradering av deler av anlegget i forbindelse med internettløsning.
Arbeidet gjelder utvidelse av eksisterende anlegg.

Samsvarserklæring datert 09.04.2014. Arbeid: Bytte av hoved-sikringer og sikringslokk i hoved-sikringsskap.
Arbeidet er utført som endring på eksisterende anlegg.

Samsvarserklæring datert 04.12.2023. Arbeid: Nytt elektrisk opplegg tilknyttet våtrom i 1. og 2. etasje.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke vurder i rapporten.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er observert fuksikring på boligen med knåtteplast. Dreneringen er fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert manglende feste på toppavslutning på knotteplast. Knotteplasten bør festes ordentlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

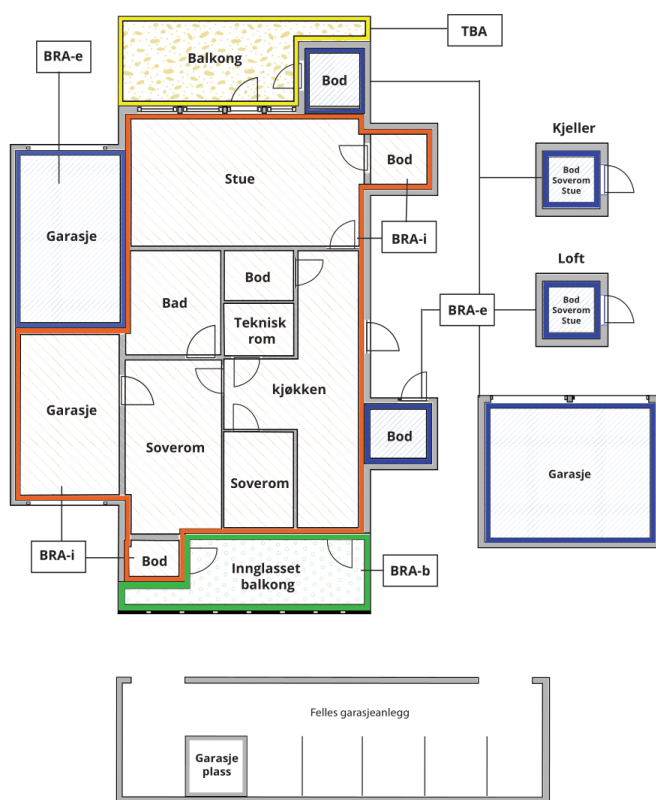
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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 byggteknisk 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)		
2. etasje	63			63	12
1. etasje	11	5		16	
Kjeller	31			31	
SUM	105	5			12
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, stue, kjøkken		
1. etasje	Entré, bad	Bod	
Kjeller	Bad, soverom, soverom 2, trapperom		

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	103	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Simen Thorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	53		0	14792.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spångbergveien 3 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP	963341385			Løvstad Harald Johannes Foslien, Foslien Inga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Bygget er visuelt besiktiget i tilgjengelige arealer. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert utover det som er synlig ved befaring. Det er utført hulltaking mot dusjoner fra motstående vegger.