

Lille Stranden 7



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM

Nøkkelinformasjon

Adresse: Lille Stranden 7, 0252 Oslo
Gnr. / Bnr. / Snr: 210/36/93
Kommune Oslo
Prisantydning: 10.900.000,-
Fellesgjeld: 80.976,-
Fellesformue: 20.447,-
Felleskostnader: 8.104,-
Omkostninger: 273.500,-
Totalpris: 11.172.500,-
Boligtype: Leilighet
Eierform: Selveier
Byggeår: 2008
Rom / Soverom: 3/2
BRA-i: 70 m2
BRA: 76 m2
Etasje: 6
Tomt: 3265m2



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM

Velkommen inn



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM

Adresse

Lille Stranden 7, 0252 Oslo

Registerbetegnelse

Gnr. 210, Bnr. 36, snr. 93

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum kr.	272.500,-
2. Tinglysningsgebyr for skjøte kr.	525,-
3. Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr.	525,-
4. Eierskiftegebyr	6.385,-

Gjør oppmerksom på at overnevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Felleskostnader

Grunnkostnad kr. 6.055,- pr mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Lån Nr: 2241; Renter kr. 423,-

Lån nr: 2241; Avdrag kr. 204,-

TV/Bredbånd; kr. 387,-

Felleskostnader bolig; Kr. 5.041,-

I tillegg kommer månedlig kostnad til servicesameie stort kr. 2.049,-

Totalt: 8.104,-

Felleskostnadene vil kunne endre seg. Styret har informert om en økning av «boligdelen» av felleskostnadene lik 27,6% i 2025. Dette vil medføre at månedlig kostnad «felleskostnader bolig» 6.432,- i løpet av 2025.

Fellesformue

20.447,-

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt pr. 2024: kr. 2428,- Eiendomsskatt for 2025 ikke beregnet ved prospektets utarbeidelse

Renovasjon og kommunale gebyrer faktureres sameiet

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.



T.KOLSTAD
EIENDOM

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt område på Tjuvholmen ved Aker Brygge i bydelen Frogner. Her har man umiddelbar nærhet til både sjø og kultur, sommer som vinter. Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager

Fra eiendommen er det bare 5 minutters gange til Rådhuset. Beliggenheten er en oase ved sjøen med flotte uteområder og et stort utvalg av ulike serveringssteder. Med nærhet til natur- og kulturtilbud har leiligheten den ideelle beliggenheten for deg som vil bo ved sjøen, men likevel midt i byen.



TK

T. KOLSTAD
EIENDOM

Boligselskapet: Sameiet Tjuvholmen F3

Gnr/Bnr: 210 / 36

Kommune: OSLO

Organisasjonsnummer: 993539619

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning: Nei

Forkjøpsrett: Nei

Parkering: Vi er ikke kjent med at det er knyttet parkeringsseksjon(er) til snr. 93 i Sameiet Tjuvholmen F3

Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA83421259

Sameiebrøk: 67/15099

Selskapets lån: Sameiet har lån i Boligbanken, se vedlagt nedbetalingsplan. I årsmøte 04.05.23 ble det vedtatt at sameiet skal tilby individuell nedbetaling på andel lån. Seksjonseierne vil ha mulighet for å nedbetale hele eller del av sin andel gjeld årlig. Lånet var avdragsfritt til april 2024.

Vi gjør oppmerksom på at ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30. Seksjonseier har ansvar for å opplyse om ordningen ved salg. Seksjon 93 har ikke innfridd sin andel av lånet.

Sameiet:

Eierseksjonen er en del av et sameie med 146 seksjoner, fordelt på 6 bygninger.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1.

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader o.l.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.



T.KOLSTAD
EIENDOM



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM

Innhold

Nydelig eierseksjon med flott beliggenhet på Tjuvholmen i Oslo.

Det flott utsikt mot Aker Brygge og tiliggende områder fra leiligheten. Tjuvholmen er et særdeles attraktivt område og holder en meget høy standard med spennende arkitektur. Alle typer butikker og restauranter i umiddelbar nærhet Inklusiv Aker Brygge med sitt yrende sommerliv og mange butikker og servicefunksjoner. Solrikt og trafikkstille område.

Standard

Lille Stranden 7 er en eksklusiv 3-roms selveierleilighet med optimal planløsning og høy standard. Boligen ligger i byggets sjette etasje, hvor store vindusflater byr på flott utsikt innover Aker brygge. I tillegg disponeres det felles takterrasse og fasiliteter i niende etasje.

Leiligheten var ny i 2008 og består av:

Kjøkken

Stue

2 Bad/WC

2 Soverom

Regulering

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, hotell m.m. og reguleres etter S-4097 som gjelder for Tjuvholmen. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan fra 23. september 2015. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tilliggende fasiliteter

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Tjuvholmen. Du finner også gode tilbud hos Meny Vika.

Ønsker du ytterligere servicetilbud tar det ca. 3 minutter å gå til Aker brygge, som er Oslos møteplass for shopping, servering og underholdning. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog, flybuss og hurtigbåt, hvorav nærmeste holdeplass er Vika Atrium eller Filipstadveien og ligger ca. 5 minutter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Karl Johans Gate, 5 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 5 min til Sjølyst, samt 34 min til Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.



T.KOLSTAD
EIENDOM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Boligblokk fra 2008 med bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med en blanding av pusset overflate og fasadeplater av varierende materiale og form. Flat takkonstruksjon, og er antatt teknet med papp/membran. Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon og videokamera. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innvendig

Gulv: Fliser på badene og 1-stavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badene og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.

Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Vannbåren varme med radiator på soverommene.

Oppsummering av avvik

TG2:

Balkongdør

- Dørvrider/låsekasse virker ikke (ikke mulig å låse)

Overflate gulv

-Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringstiden. Lokale ujevnheter kan forekomme. Nedsunken dusjsone med ca. 10 mm. Fall i dusjsone måles til ca. 1:100.

Gulvet utenfor dusjonen er relativt flatt, men det registreres ca. 15 mm høydeforskjell fra flisoverflate til underkant av vanntett oppkant ved dørterskel(klemt bak dekklist). Høydeforskjell fra slukrist til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 32 mm. Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig/broksvann. **Kravene til fallforhold er endret siden byggeår.** Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut fra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.

Løsningen for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt klosett/innebygd systerne er ikke synlig.

Dette gjelder begge bad

TG3

Sanitærutstyr og innredning.

- Innredning er ødelagt (servantskap sprekt, bunn løst).

Avvik tilknyttet servantskap og dørvrider/låsekasse utbedres av selger før overtakelse

Annen nyttig informasjon

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapport og annen vedlagt informasjon nøye før budgivning



T.KOLSTAD
EIENDOM



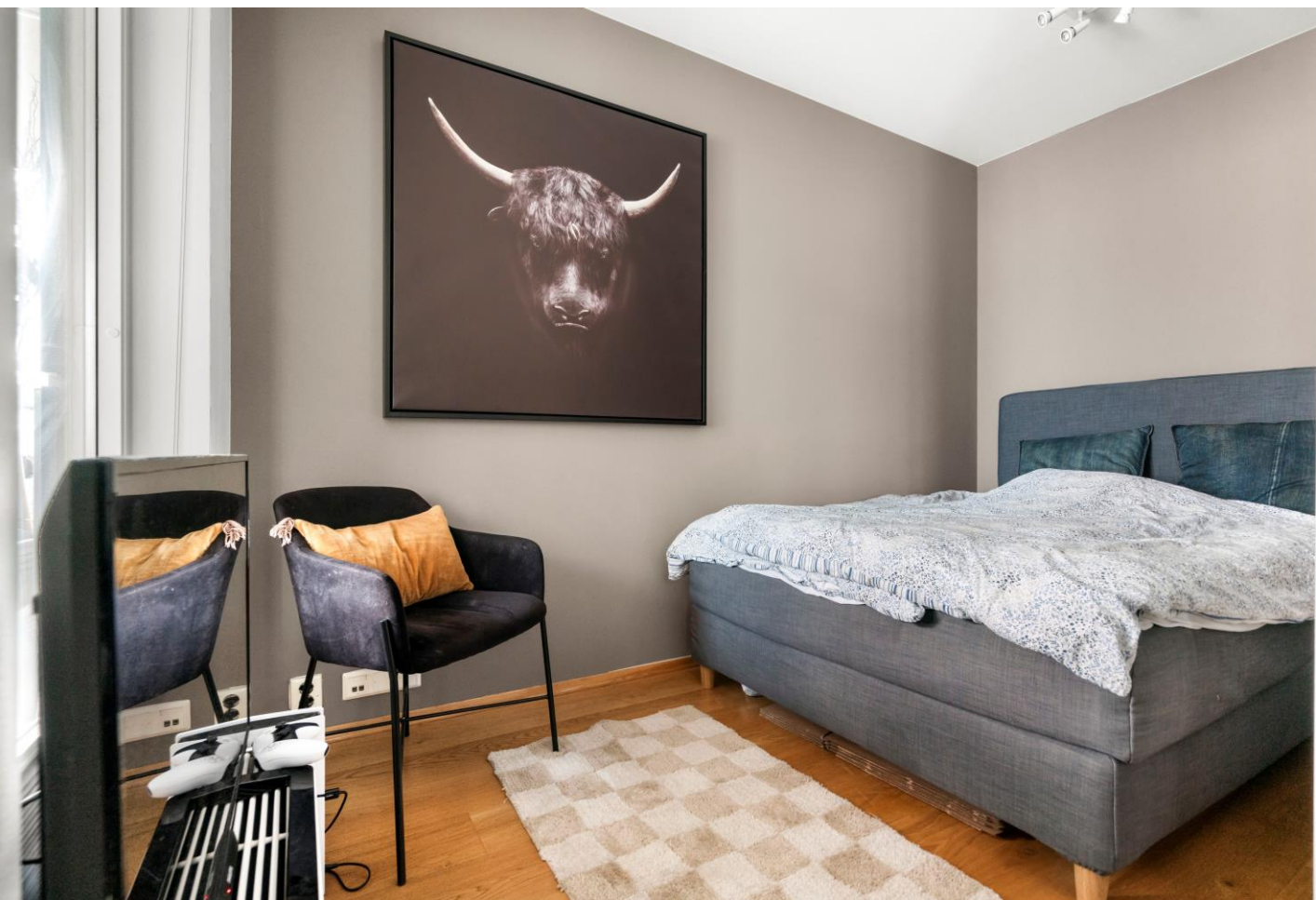






TK

T.KOLSTAD
EIENDOM



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM





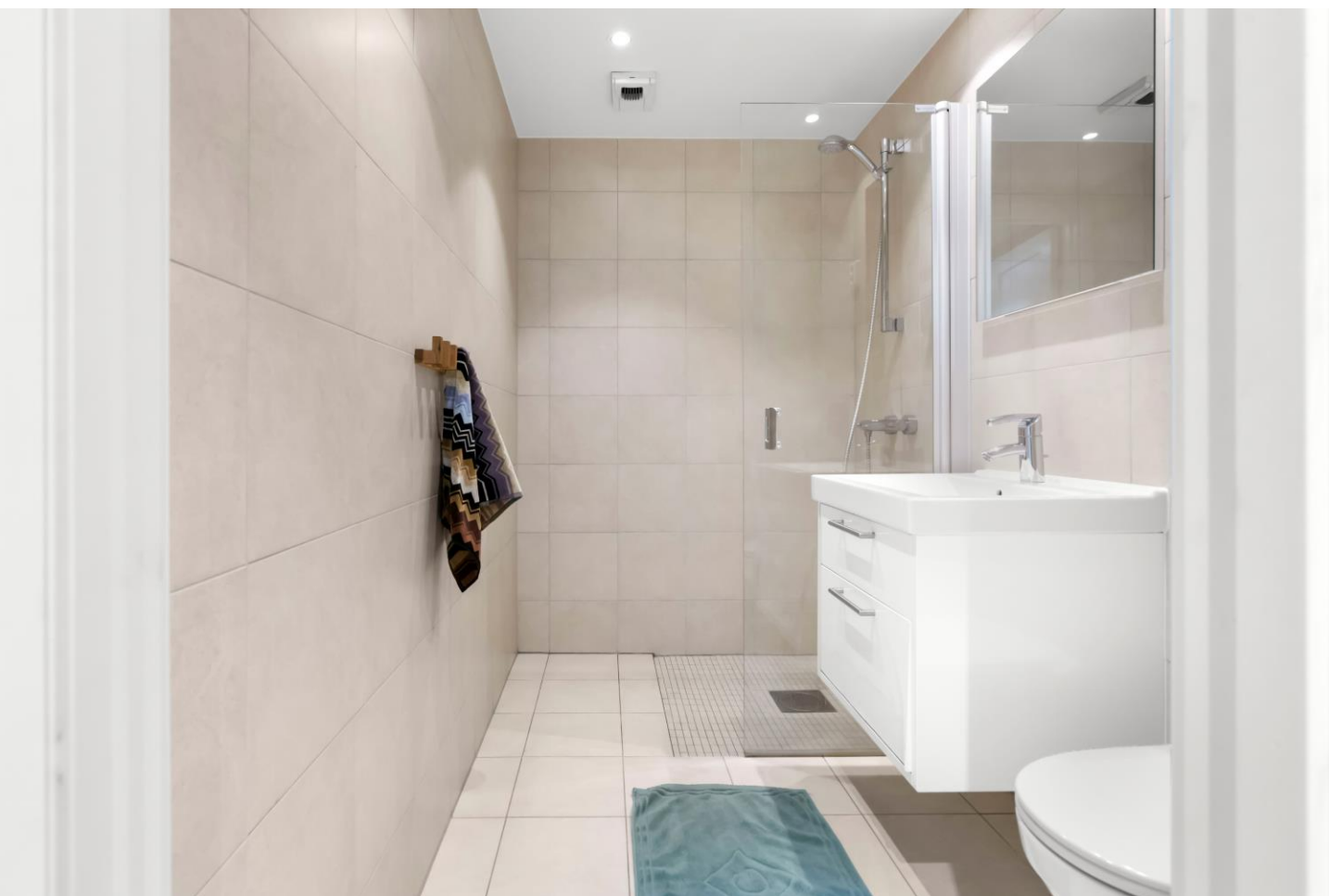
TK

T.KOLSTAD
EIENDOM



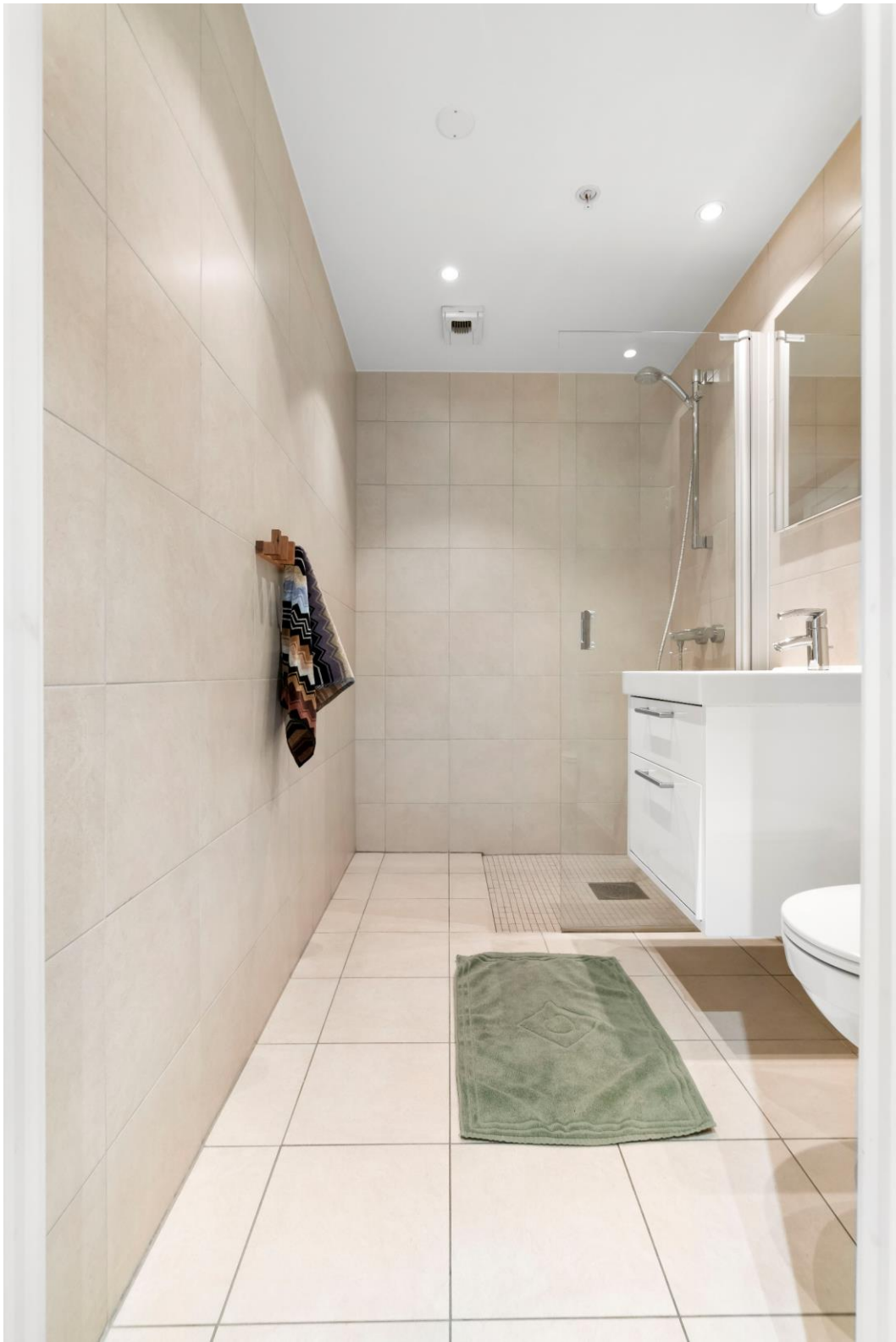
TK

T.KOLSTAD
EIENDOM



TK

T.KOLSTAD
EIENDOM



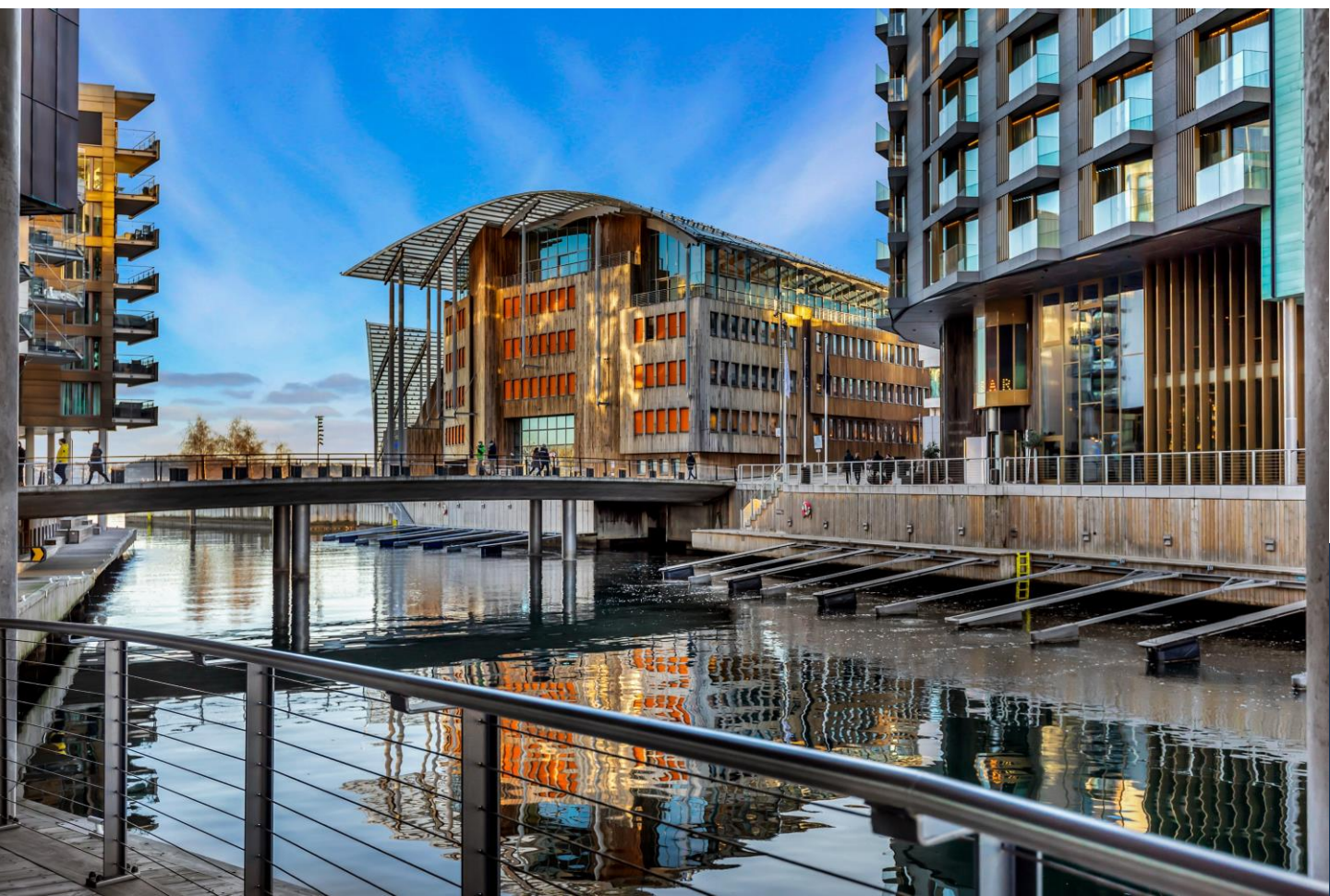
TK

T.KOLSTAD
EIENDOM











Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/1015909-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
17.12.2008
VEDERLAG: NOK 3 450 000
KOLSTAD TORD UELAND
F.NR: 210871

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2008/844113-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
17.10.2008
Bestemmelse om rett til bruk av regulert gangareal for allmennheten.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:210 BNR:36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/844113-9/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
17.10.2008
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:210 BNR:36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/900570-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.2008
RETTIGHETSHAVER: TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS
ORG.NR: 886 295 332
Bestemmelse om gassanlegg.
Bestemmelse om uteareal.
Bestemmelse om overvåkningskameraer.
Bestemmelse om strøm- og/eller vannuttak.
Bestemmelse om atkomstrett for drift og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/900653-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.2008
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:510 BNR:1
Bestemmelse om rømningsveier.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/900689-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.2008
Rettigheter og forpliktelser i forbindelse med tilsyn og vedlikehold av spunter/pæler.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/900719-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.11.2008
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:510 BNR:1
Bestemmelse om atkomstrett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/1015909-2/200 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 210 Bnr: 36 Snr: 93

17.12.2008 **RETTIGHETSHAVER: TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE**
ORG.NR: 993 385 980
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2009/234968-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
01.04.2009 Overliggende eiendommer har rett til atkomst via
Parkeringshuset som måtte være nødvendig for tilsyn og
vedlikehold av spunter/pæler.
Med flere bestemmelser
Rettet jfr. tinglysningsloven § 18, 30.03.2009. DYNING
Erstatter dagboknummer 643 578 tinglyst 14.08.2007,
endret fra pengeheftelse til servitutt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/391849-1/200 **PANTEDOKUMENT**
23.05.2011 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: T KOLSTAD EIENDOM AS
ORG.NR: 970 977 368

2013/493580-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.06.2013 BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: T KOLSTAD EIENDOM AS
ORG.NR: 970 977 368

GRUNNDATA

2008/894864-1/200 **SEKSJONERING**
04.11.2008 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 93
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 67/15097

2010/680474-2/200 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL**
09.09.2010 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 93
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 67/15103

2019/121370-1/200 **RESEKSJONERING**
29.01.2019 21.00 SNR: 93
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 67/15099
Endring av tilleggsdel
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Forkjøpsrett

Nei

Overtakelse

Etter avtale.

Lovanvendelse

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har fremskaffet via offentlige instanser slik som kommunen, Statens kartverk, forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Selgers ansvar er etter avhendingslova redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen kan kjøper etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldene som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått. Det opplyses om at originale byggetegninger er grunnlaget for eiendommen, tiltakene gjort innvendig og utvendig på eiendommen er vurdert av selger som ikke søknadspliktige tiltak og originale tegninger er fortsatt de godkjente byggetegningene for eiendommen.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper.



T. KOLSTAD
EIENDOM



Kristoffer Hilmarsen

T: 454 78 690

Mail: Kristoffer@tkeiendom.no

T Kolstad Eiendom AS

Post- og besøksadresse: Storgata 8, 8006 Bodø

Kristoffer@tkeiendom.no





45 47 86 90

www.tkeiendom.no



T.KOLSTAD
EIENDOM

Tilstandsrapport

 Eierseksjon
 Lille Stranden 7, 0252 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 210, bnr. 36, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 21067-1430

Referansenummer: PO2193

Autorisert foretak: Certus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Ole Bjørnstad



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:

- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbehandling, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift

Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.

Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE <https://www.ctas.no>



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

takst@ctas.no

917 90 107



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjonen ligger på Tjuvholmen i bydelen Frogner og er en del av et sameie med 146 seksjoner, fordelt på 6 bygninger. Sentral beliggenhet med nærhet til serveringssteder, kulturtilbud, butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 2008 og har bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med en blanding av pusset overflate og fasade plater av varierende materiale og form. Flat takkonstruksjon, og er antatt teknet med papp/membran. Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon og videokamera. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.

Eierseksjon - Byggeår: 2008

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på badene og 1-stavs parkett ellers.
Vegger: Fliser på badene og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

OPPVARMING

Gulvvarme på bad. Vannbåren varme med radiator i soverommene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

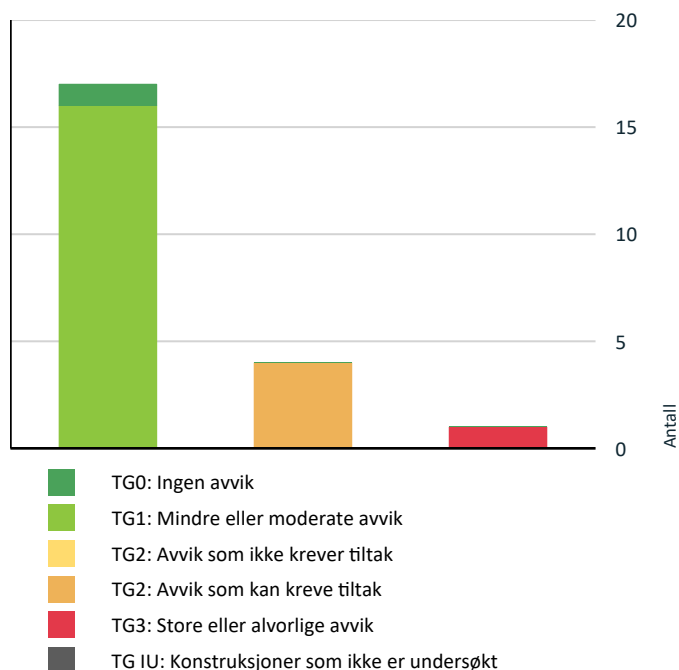
Eierseksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

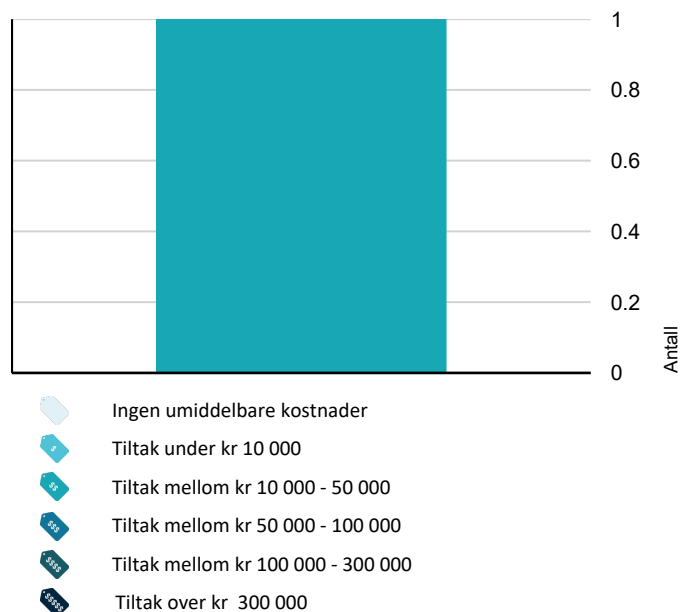
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større sameie og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er boligeiers ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.

Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om borettslaget/sameiet kan ha ansvaret for vedlikeholdet. Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for sameiet.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldende ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alders. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.

Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 6. etasje > Bad | Soverom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad | Gang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad | Gang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad | Soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
Ikke opplyst om.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår.

Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

TG 2 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 40.

Balkongdør og franske balkongdører har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår

Dører med glassfelt er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre dører slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvrider/låsekasse virker ikke (ikke mulig å låse).

-

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider/låsekasse har behov for vedlikehold/utskifting.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m², med utgang fra stue/kjøkken

Bærende konstruksjon av metall, påliggende terrassebord av treverk, stikk og lys. Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Rekkverk måler ca. 1,16 m.

Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverk er blant annet:

- 1,20 m der nivåforskjellen til bakkeplan er over 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.

Tilstandsrapport

- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m.

Det vil ikke være et krav om at en bygningsdel som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes opp til dagens krav, selv om balkonger skal kontrolleres mot dagens krav.

Tilstandsgraden vurderes da rekkverket har utforming som var vanlig for byggeår (1,10 m i TEK97), og fastsetting av tilstandsgrad samsvarer med veiledning til tryggere bolighandel av DIBK (Direktoratet for byggekvalitet).

Sameiet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

OPPVARMING

Gulvvarme på bad. Vannbåren varme med radiator ellers.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på badene og 1-stavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badene og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.

Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblelement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

På grunn av en del inventar og oppbevaring, bod var det ikke mulig å undersøke overflatene. Tilstandsgraden gis med grunnlag i de visuelt undersøkte overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

Pipe og ildsted

Gasspeis i stue, med stengeventil for propan på balkong.

Funksjonalitet ildsted/pipe er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det har ikke blitt gitt eller fremlagt opplysninger om at det er noe feil med ildsted/pipe.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD | GANG

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelse, men det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er en bekreftelse på at

Tilstandsrapport

byggearbeid er teoretisk riktig utført i henhold til regelverket, og er en avslutning av kommunens saksbehandling.

6. ETASJE > BAD | GANG

TE 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

6. ETASJE > BAD | GANG

TE 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.

Nedsunken dusjsone med ca. 10 mm. Fall i dusjsone måles til ca. 1:100.

Gulvet utenfor dusjonen er relativt flatt, men det registreres ca. 15 mm høydeforskjell fra flisoverflate til underkant av vanntett oppkant ved dørterskel (klemt bak dekklist).

Høydeforskjell fra slukrist til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 32 mm.

Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut fra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ENDRE FRASE Flatt gull oppkant vanntett sjikt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

6. ETASJE > BAD | GANG

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.

Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.

Løsningen for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt klosett/innebygd sistene er ikke synlig.

-

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.

Løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt klosett/innebygd sistene, var ikke et krav fra byggeår, men anbefales etablert.

6. ETASJE > BAD | GANG

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

Dusjhjørne/dusjnisje har svingbar glassdører og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD | GANG

TE1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørbled.

6. ETASJE > BAD | GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Målingene av vektprosent i treverk og relativ luftfuktighet i rom/hull ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmålingen et annets sted.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

Generell

Bad fra byggeår.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelse, men det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er en bekreftelse på at byggearbeid er teoretisk riktig utført i henhold til regelverket, og er en avslutning av kommunens saksbehandling.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

TE1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

TE1 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.

Nedsunken dusjsone med ca. 10 mm. Fall i dusjsone måles til ca. 1:100.

Gulvet utenfor dusjonen er relativt flatt, men det registreres ca. 15 mm høydeforskjell fra flisoverflate til underkant av vanntett oppkant ved dørterskel (klemt bak dekklist).

Høydeforskjell fra slukrist til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 35 mm.

Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut fra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.

Løsningen for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt klosett/innebygd sistene, er ikke synlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannnett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I bad hvor det vannrette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.

Løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra vegghengt klosett/innebygd sisterner, var ikke et krav fra byggeår, men anbefales etablert.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

🔴 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med svingbar glassdør, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er ødelagt (servantskap sprekt, bunn løsnet).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Servantskapet bør skiftes, slik at normal funksjon kan ivaretas.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

🟢 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørbled.

6. ETASJE > BAD | SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Målingene av vektprosent i treverk og relativ luftfuktighet i rom/hull ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmålingen et annets sted.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🟢 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer med stekeovn og platetopp.

Frittstående hvitevarer med oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Det opplyses om at det ikke var krav til komfyrvakt og lekkasjestopper for vanninstallasjoner da kjøkkenet ble oppført, men at det anbefales installert.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🟢 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannrør

Vannrør av plast/eldre rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap.

Fordelerskap har overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte i vegg/Siklemikk, samt hovedstoppekran.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befarings. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.

Tilstandsgraden vurderes etter alder, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse og bygningsdelen for det meste er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med frisklufttilførsel fra ventiler i yttervegg og vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomluften etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Ventilasjonsystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringdagen, da dette er et teknisk rom boligeiere ikke skal ha tilgang til.

Det har ikke blitt opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at sameiet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold kan innhentes hos styret.

Vannbåren varme med radiator i soverommene. Fordelerskap for varme er plassert i entre.

Tilstandsgraden vurderes etter alder for vannbåren varme, da bygningsdelen for det meste er skjult.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap har totalt 10 kurser med 8 fordelingskurser, timeteller og hovedbryter på 40 ampere i henhold til kursliste. Hovedsikring og automatisk strømmåler (AMS) er i fellesareal og ikke undersøkt.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke opplyst om / fremlagt samsvarserklæringer, for eventuelle elektriske arbeider som har blitt utført 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 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?
Ukjent

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke er ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

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 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.

Boenheten har røykvarsler sprinkleranlegg for automatisk brannslukking og brannslukningsutstyr (brannslange). Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

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

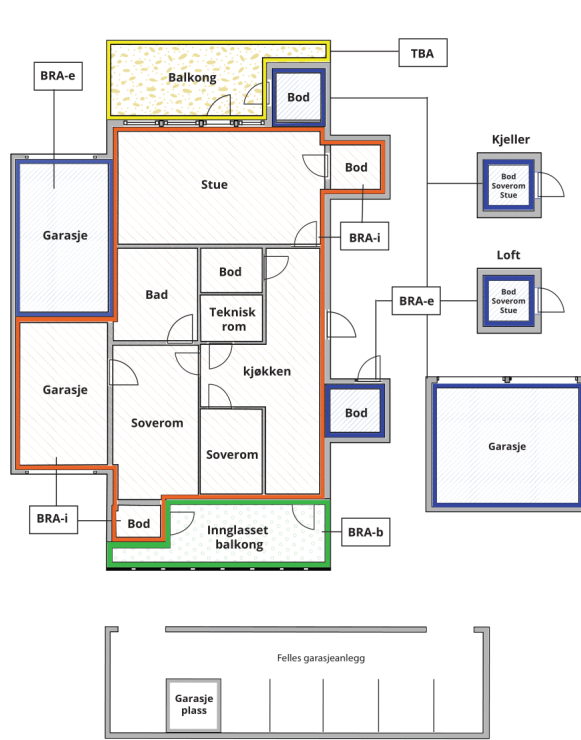
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	70			70	7
Kjeller (U1)		6		6	
SUM	70	6			7
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, Bod , Bad Gang, Bad Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller (U1)		Bod i fellesareal (ca. 6 m ²)	

Kommentar

AREALMÅLING

Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.

Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.

For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).

BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.

På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) er montasjekanaler, piper og lignende, regnet med i bruksarearlet.

ROMHØYDER

Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 2,54 m i soverom og ca. 2,25 m på bad ved gang.

Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BOD I FELLESAREAL

Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.

Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser godkjent planløsning og det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik det som er godkjent hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggetekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet. Bygninger oppført etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann. Dette sikkerhetsnivået beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

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)
Eierseksjon	68	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Ingrid Kolstad	Beboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	210	36	0	93		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille Stranden 7

Hjemmelshaver

Kolstad Tord Ueland

Kommentar

Matrikkeldata i henhold til Ambita.
Sameiebrøk i henhold til Eiendomsverdi.no.
Seksjonsdata mottatt av forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Tjuvholmen F3.

Felles formue

Kr. 20 447 31.12.2023

Eierandel

67 / 15099

Felles gjeld:

Kr. 80 976 31.12.2023

Forretningsfører

BORI BBL

Organisasjonsnr

993539619

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL

Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP

Adkomst via offentlig vei.

Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSE

Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnbokskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK

Byggesøknad godkjent: 2006. Igangsettingstillatelse/IG: 2006. Bygningsstatus: Tatt i bruk 2008. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.

Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER

Totalt månedlig: 6055,00 kr

Lån nr: 2241/Renter: 423,00 kr

Lån nr: 2241/Avdrag: 204,00 kr

TV/Bredbånd: 387,00 kr

Felleskostnader Bolig: 5041,00 kr

Felleskostnader til Tjuvholmen Servicesameie kr. 2049 pr. mnd.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr. dags dato kr 66 765,25.

VEDLIKEHOLD

Det er kun opplysninger om større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomgått av sameiets årsrapport. Årsrapporten inneholder ikke oppstilling av historisk vedlikehold.

Opplysninger i tilstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE

Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.

Kunde er informert om å lese takstrappen nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	83421259			
Kommentar				
Forsikring av sameiets bygning/fellesareal.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.		Egenerklæringsskjema ble etterspurt, men er ikke blitt mottatt før befaring. Opplysningene skal være vedlagt i salgsoppgaven.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning.		Det er ikke mottatt opplysninger, se salgsoppgave for opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Det er kun månedlige felleskostnader og andel fellesgjeld som har blitt gjennomgått. Se salgsoppgave for ytterligere opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Faktura for håndverkertjenester.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktinnhold 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO2193>

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