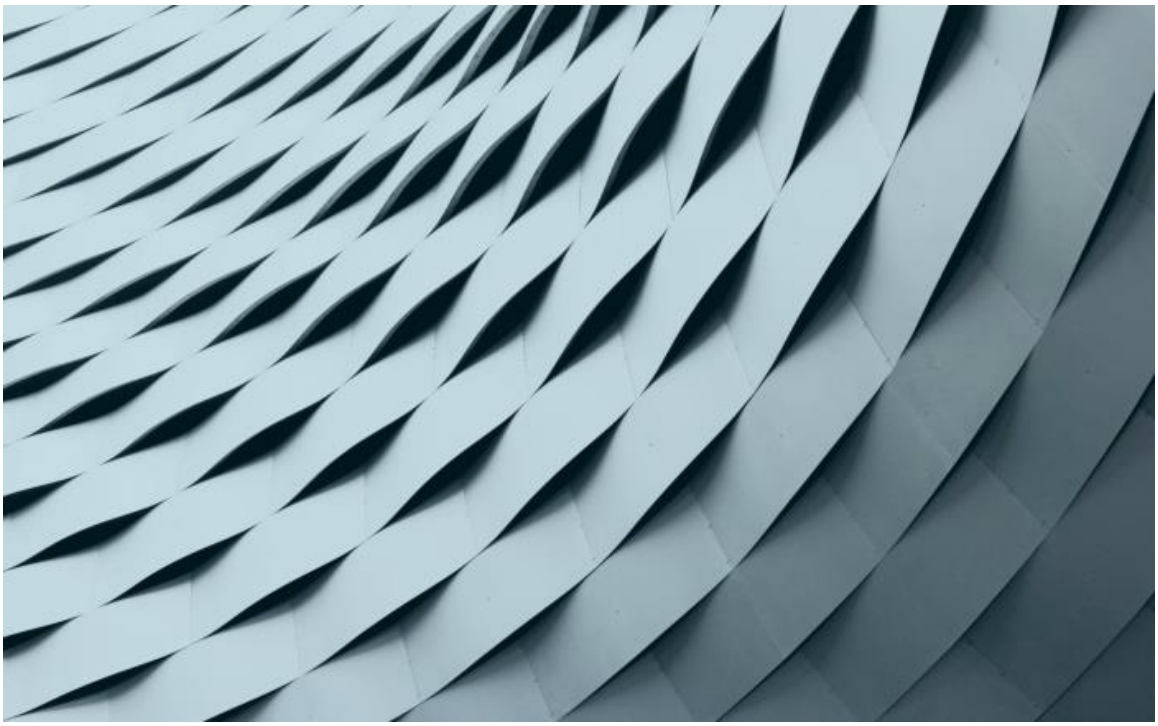
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kristinelundveien 1 A, 0268 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 533, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2545 **Eiendomsverdi ref nr:** GV4061

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

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 strakstiltak 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.

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.

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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det er lagt stor vekt på kvalitet når det gjelder materialvalg, tekniske løsninger og håndverksmessig utførelse. Hele leiligheten er svært godt vedlikeholdt.

Sammendrag/Vurdering:
Meget attraktiv og sjeldent stor leilighet beliggende i en svært etttraktet område på Frogner.
Bygget e rover tre etasjer plus kjeller og loft oppført i 1931.
Bygget er tegnet av Ark. Hans Severin Wang.
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og utgjør hele etasjen og inneholder:
Entré, gang/garderoberom, stor stue med peis og utgang til balkong, stue 2, spisestue, stort kjøkken med spieplass og utgang til frokostbalkong, bibliotek/TV-stue (kan også benyttes som soverom 4), 3 gode soverom, ett hovedbad i tilknytning til hovedsoverommet. Et stort soverom 2 også med eget bad, samt et tredje soverom. Ett lite bad 3. Entré fra baktrapp.
Hele leiligheten gjennomgikk en omfattende oppgradering og modernisering i 2019/2020 i regi av dagens eier.
Leiligheten holder en gjennomgående meget god standard.

Leiligheten disponerer en bod på ca 3 kvm og en på ca 20 kvm i kjeller. I tillegg medfølger det en egen garasje med elbil lader. Garasjen er også oppvarmet. i tillegg en biloppstillingsplass på sameiets grunn.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

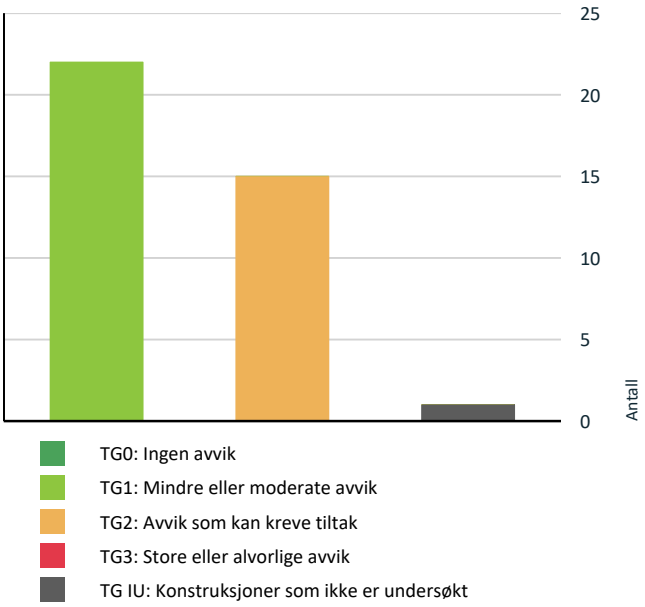
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort endringer på planløsningen i leiligheten ut i fra hva som fremkommer av de originale plantegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det tidligere benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
En meget attraktiv leilighet som holder en gjennomgående meget god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Hele leiligheten ble gjennomgående oppgradert, modernisert og til dels ombygget. Arbeidet sto ferdig 2020.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong/murkonstruksjoner.
Utvendig er bygget forblendet med spekkmurt tegl.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket eller konstruksjonene er ikke besiktiget.
Loftet er solgt og innredet med en leilighet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer med malte trekarmer fra 2019/2020..
Eier har fått pålegg fra byantikkvaren å skifte alle vinduer i leiligheten til kopier av de originale vinduene.
Dette vil bli utført for selgers regning.

Årstall: 2020

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Ny tofløyet brann- og lydklassifisert hovedinngangsdør til leiligheten fra Jømna Brug.

Årstall: 2025

TG 1 Bi-inngangsdør

Beskrivelse

Ny brann- og lydklassifisert dør mot baktrapp.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør på kjøkken med 3 lags isolerglass fra 1981.

Original tredør med glassfelt ut til inntrukket balkong mot Kristinelundveien.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering eller utskifting av balkongdøren for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkragende balkong med støpt dekke som er belagt med fliser.
Rekkverk i sort smijern. Det er åpninger i rekkverket som er større enn 10 cm, som er dagens krav.

Inntrukket balkong/Loggia med utgang fra stue. Støpt gulv som er flislagt og med varmekabler. Sluk i gulv. Om det er lagt tettesjikt vites ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkert om det er lagt tettesjikt på gulv i loggia.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt manglende tettesjikt, kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er lagt ny vakker bred fiskebensparkett i oppholdsrom.
Historiske fliser i hall med nedfelt felt for integrert døratte.

Malte og tapertserte vegger. Flott listvetk rundt dører og vinduer.

Malte pussede himlinger.
Nedsenket himling på kjøkken med innfelte downlights.
Flotte baldakiner/listeverk i tak med ledstriper montert.

Årstall: 2020

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stor murt original peis i den ene stuen.
Denne fungerer i følge eier. Det er ikke prøvefyrt.

Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse.

Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Flotte vakte originale dører som er malte og med flotte malte motiver.
I tillegg nyere hvite fyllingsdører som har tilnærmet samme uttrykk som de originale dørene.
Dør med glassfelt til biblioteket.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Originale plassbygde bokhyller og skap i stuer og soverom og i biblioteket. I tillegg er det suppltert med nyere plassbygde skap på soverom og i garderoberommet samt bygde radiatorskjulere

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon fra 2019/2020. Det er fremlagt dokumentasjon i form av Garantibevis/samsvarserklæring med tilhørende sjekkliste for membran fra Protan.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Innfelte downlights.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu ved badekar.

Konsekvens/tiltak

Vannsøl ved bruk av badekar bør begrenses for å unngå skade på vinduet. Uegnede materialer i våtsone kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduskonstruksjonen.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilstrekkelig med fall til sluk på hele gulvet.
Det er målt ca 80 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Elektrisk håndkletørker.
Det er montert inn en IR-badstue (En infrarød badstue (IR-badstue) bruker usynlige infrarøde lysbølger for å varme opp kroppen din direkte, i stedet for å varme opp luften rundt deg).
Denne er ikke plassbygget. Kan fjernes om ønskelig.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasjen oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ikke ønsket ikke hulltaking, som medfører at det må lages stygge merker på veggen, i og med at det ikke var noen indikasjon på fukt.
Takstmann har gjennomført fuktsøk med Protimeter fukskerapparat i de aktuelle områdene og det ble ikke registrert noe unormale utslag. Ei heller noen synlige indikasjoner på fukt andre steder

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.
Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet rundt eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for følgeskader over tid.

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon fra 2019/2020. Det er fremlagt dokumentasjon i form av Garantibevis/samsvarserklæring med tilhørende sjekkliste for membran fra Protan.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Innfelte downlights.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk med økende fall i dusjnisje mot rennesluk. Tett oppkant på terskel (banemembran).

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ikke ønsket ikke hulltaking, som medfører at det må lages stygge merker på veggen, i og med at det ikke var noen indikasjon på fukt.
Takstmann har gjennomført fuktsøk med Protimeter fukskerapparat i de aktuelle områdene og det ble ikke registrert noe unormale utslag. Ei heller noen synlige indikasjoner på fukt andre steder

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen. Manglende hulltaking medfører usikkerhet om skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan gi økt risiko for skjulte feil i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon fra 2019/2020. Det er fremlagt dokumentasjon i form av Garantibevis/samsvarserklæring med tilhørende sjekkliste for membran fra Protan.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Innfelte downlights.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med godt fall til sluk.
Det er registrert tett membranoppkant på terskel.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

2.ETASJE > BAD 3

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ikke ønsket ikke hulltaking, som medfører at det må lages stygge merker på veggen, i og med at det ikke var noen indikasjon på fukt.
Takstmann har gjennomført fuktsøk med Protimeter fukskerapparat i de aktuelle områdene og det ble ikke registrert noe unormale utslag. Ei heller noen synlige indikasjoner på fukt andre steder

Vurdering av avvik:

• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.
Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er et nyetablert rom som det ikke foreligger dokumentasjon på at er konstruert som et våtrom. Til sammenligning er det fremlagt dokumentasjon på de tre nye badene med sjekklister etc.

Årstall: 2020

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med skjult membranløsning som ikke lar seg undersøke.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utført membranarbeider. Eventuell garantitid har utløpt (normalt sett 5 års garanti). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for at membranen kan være mangelfullt utført og dermed føre til fuktskader i konstruksjonen over tid. Det foreligger dokumentasjon på tre tre badene som er bygget av samme entreprenør, så det kan godt hende det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon. I så fall bør den fremskaffes.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skap, benk og opplegg til vaskemeskin og tørketrommel.

Årstall: 2020

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier ikke ønsket ikke hulltaking, som medfører at det må lages stygge merker på veggen, i og med at det ikke var noen indikasjon på fukt.
Takstmann har gjennomført fuktsøk med Protimeter fukskerapparat i de aktuelle områdene og det ble ikke registrert noe unormale utslag. Ei heller noen synlige indikasjoner på fukt andre steder

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Det bør vurderes å foreta hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen. Manglende hulltaking medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og det er risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stort flott kjøkken i klassisk stil fra Drømmekjøkkenet. Grålmalte profilerte fronter på skuffer og skap. Noe vitrine overskap. Halvøy med sitteplasser/barløsning. Benkeplater i lys marmor samt marmorplate på vegg mellom benk og overskap. Underlimt dobbel oppvaskkum i sort kompositt. Quoocker som leverer kokende vann øyeblikkelig.
Integrerte hvitevarer som består av: Nedfelt bred induksjonstopp med integrert ventilator (kullfilter), stor fryser med isbitmaskin, stort kjøleskap, to kjøleskuffer, stekeovn, dampovn, tallerkenvarmer, kaffemaskin og mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin og vinskap. Hvitevarene er fra Miele og Kitchen Aid (kjøleskuffer). Vinskap fra Temtech. ,

Årstall: 2020

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er i plast. Dette ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2020.

Felles avløpsrør i støpejern. Det er synlig nyere MA/støpejernsrør.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til felles avløpsrør er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiets ansvar.

Årstall: 2020



Nyere felles avløpsrør i støpejern/MA-rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonspipe/kanal med avtrekksventil i gang. Åpen peis.
Naturlig oppdrift. Friskluftsventiler i de fleste vinduer.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Ingen feil eller mangler registrert. Denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme i oppholdsrom. Varmekabler på badene.
Varmeanlegget er et anlegg som i all hovedsak er et felles anliggende.
Eier av leiligheten er ansvarlig for selve radiatorene og kraner til disse.

Det anbefales at en autorisert rørlegger eventuelt foretar en kontroll av anlegget i leiligheten.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i 2020. Samsvarserklæring er fremlagt.

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.
   2020

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? 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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen. Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



Kursoversikt.



Fordelerskap med jordfeilautomater.



Fordelerskap med hovedsikringer og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er installert branvarslingsanlegg med sensorer som er direkte koblet til brannvesenet.

Det er gjennomført radonmålinger i bygget, nærmere bestemt i vaktymesterleiligheten i byggets underetasje. Der ble det registrert årsmiddelverdier på godt under tiltaksgrensen som ligger på 100bq.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt iverksette tiltak dersom det er forhøyede verdier, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

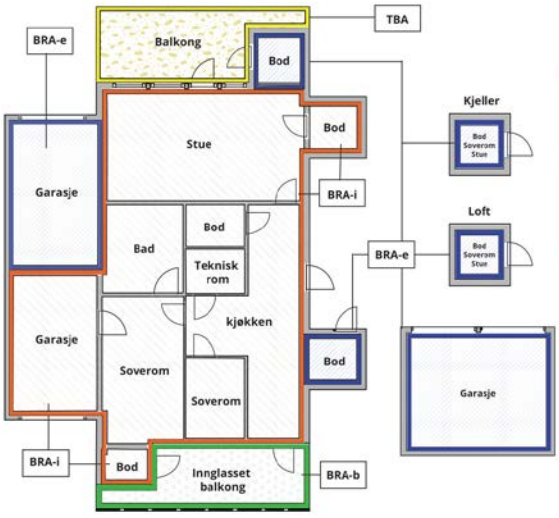
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	271			271	12
Kjeller		23		23	
Garasje		18		18	
SUM	**271**	**41**			**12**
SUM BRA	**312**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall, spisestue, stue, stue 2, kjøkken, bibliotek, bod, garderobe, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, bad 3, vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningen i leiligheten ut i fra hva som fremkommer av de originale plantegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Annie Jeanette Krefting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	533		2	919 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kristinelundveien 1 A

Hjemmelshaver
Krefting Annie Jeanette

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kristinelundveien 1	300 / 1280	NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo	977539161

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i en av Frogners mest attraktive gater. Stille og fredelig ambassadestrøk. Eiendommen ligger tilbaketrukket opp mot et høydedrag og har gode lys og solforhold.
På Frogner finnes et rikt utvalg av kaféer og restauranter samt kino. Gangavstand til Frognerparken med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Tur/sykkelsti langs
Frognerstranden til Bygdøy med turområder, strender, museer, etc. Gode kommunikasjonsmuligheter med kort vei til flytog, jernbane og bussholdeplass.
Gangavstand til nytt forretningssenter på Skøyen/Karenslyst Allé med alle typer forretninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Meget pent opparbeidet og beplantet eiendom. Asfaltert kjøreadkomst til garasjer og parkeringsplasser på baksiden av bygget.

Parkering

Egen garasje på ca 18 kvm. 5,8 x3,1 meter. Oppvarmet og med elbil lader. Det er også egen vannkran i garasjen.
I tillegg en egen biloppstillingsplass på sameiets grunn.

Boder

Leiligheten disponerer to kjellerboder. En på drøyt 3 kvm og en på ca 20 kvm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81404840			

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Foretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GV4061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon