


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Etterstadsletta 74 , 0659 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 135, bnr. 39, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 02.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 15431-1673

Eiendomsverdi ref nr: BM2319

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Torgeir Lien". The signature is written in a cursive style with a large initial 'T'.

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten er gjennomgående i bygget og består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad. Stue med utgang til sydvendt terrasse. Bod på terrasse. Kjøkken med utgang til nordvendt balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 120 i felles garasjeanlegg i kjeller, samt at leiligheten disponerer bod i 3. etasje.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass fra 2023. Balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017. Utvendig aluminiumsbekledning. Original glatt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Glassdør mellom entré og stue. For øvrig 3-speils innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv fra 2026 på soverom som har inngang fra kjøkken. Øvrige rom har laminatgulv fra 2018. Malte veggoverflater. Vegger på soverom som har inngang fra kjøkken, ble malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2018. Malte betonghimlinger. Himling på kjøkken ble malt i 2026. Øvrige himlinger ble malt i 2018.

Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Garderobeskap på alle soverom. Termostatstyrte panelovner i stue, kjøkken og alle soverom. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad:

Eier opplyser at badet ble oppusset i 1997, men at originalt plastsluk og tettesjikt i form av originalt vinylbelegg ble beholdt. Videre opplyser eier at det ble smurt påstrykningsmembran på eksisterende vinylbelegg. Fliser på gulv og vegger. Malt panel med innfelte LED-downlights i himling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved soveromsdør. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Badekar. Veggmontert blandebatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i form av overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet. Tilluft via luftespalte mellom dørbblad og terskel på dør til soverom.

Bad 2:

Eier opplyser at badet ble oppusset i 1997, og at det i den forbindelse ble smurt påstrykningsmembran direkte på gulv etter at det originale vinylbelegget var fjernet. Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Det er montert hjelpesluk (uten vannlås) i dusjonen. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. 2 veggskap med glassfronter og glasshyller. Dusj med leddet dusjdør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er plassert øverst på vegg i dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, med glatte hvite fronter som har

integreerte håndtak. 2 doble vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplate i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integreert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Det er glassplater på vegg ved oppvaskkum og induksjonstopp. Kullfilterventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er originale kobberrør. Stoppekraner er plassert på det minste baderommet. Interne og synlige avløpsrør av plast. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og hovedsoverom samt via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

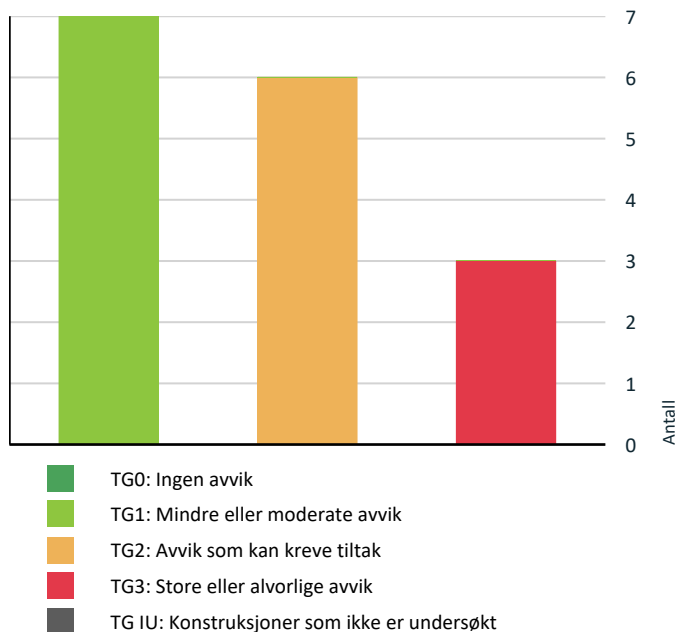
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 5, datert 11.01.1982.

Kun mindre endring, som består i at del av hovedsoverom tidligere var avdelt med garderobeskap og beskrevet som kott, samt at det minste badet var beskrevet som wc.

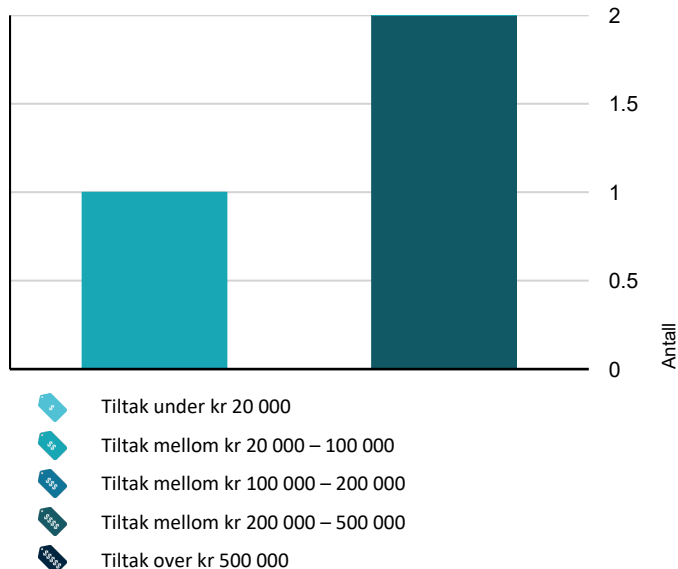
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse/balkong som disponeres av seksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > bad 2. > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [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](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1984

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass fra 2023. Balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017. Utvendig aluminiumsbekledning. Normal slitasjegrad.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Original glatt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt entrédør som er uten brann- og lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En eventuell utskifting til en brann- og lydklassifisert dør vil ha stor innvirkning på brannmotstand og lydreduksjon.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stue med utgang til sydvendt terrasse på 12 m² + blomsterkasse i betong. Bod på 2,2 m² på terrassen. Innlagt belysning.

Dekke i malt betong. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot terrasse. 2 veggmonterte utelamper og stikkontakt. Markise.

Blomsterkasse i front som fungerer som rekkverk. Blomsterkassen er 55-60 cm høy. Hovedregelen for krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. På

oppføringsstidspunktet var kravet 0,90 m. Rekkverk kan imidlertid erstattes av fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas, forutsatt at nivåforskjell fra terrassegulv ned til underliggende plan er under 3,0 m. Dette ble første gang omtalt i byggeforskrift av 1969 ved en endring datert 18. oktober 1971. Nivåforskjellen ned til underliggende terrasse er under 3,0 m.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av terrassen. Tilstand på betongdekke, bortsett fra gulvoverflate, er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Generelt om vedlikehold: Terrasser og balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert malingsavflassing i vannrenne, som er lokalisert i ytre del av terrassegulvet. Eier opplyser at årsaken er at det er feil fall på renna, og at dette medfører at det blir stående vann i denne etter nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrenne og fallforhold bør utbedres.

Tilstandsrapport



Malingsavflassing i renne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Kjøkken med utgang til nordvendt balkong på ca. 9 m². Dekke i malt betong. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot balkong. Veggmontert utelampe.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke, bortsett fra gulvoverflate, er ikke kontrollert av takstmannen da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke bør skiftes.



Råteskade i rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv fra 2026 på soverom som har inngang fra kjøkken. Øvrige rom har laminatgulv fra 2018.

Vegger: Malte overflater. Vegger på soverom som har inngang fra kjøkken, ble malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2018.

Himlinger: Malte betonghimlinger. Himling på kjøkken ble malt i 2026. Øvrige himlinger ble malt i 2018.

Normal slitasjegrad. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringsen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 20 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 25 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 40 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mer enn 30 mm gjennom hele rommet gir TG 3. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat gjelder overflateoppretting på gulv som har fått TG 3.

På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 85 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ligger 45 mm over gulv. Differansen på 40 mm (dvs. 85 mm minus 45 mm) er derfor høydeforskjellen på høyeste og laveste målepunkt i stue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glassdør mellom entré og stue. For øvrig 3-speils innvendige dører. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble oppusset i 1997, men at originalt plastsluk og tettesjikt i form av originalt vinylbelegg ble beholdt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Fliser på gulv og vegger. Malt panel med innfelte LED-downlights i himling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved soveromsdør. Eier opplyser at det i 1997 ble smurt påstrykningsmembran på eksisterende gulvbelegg. Gulvmontert toalett. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Badekar. Veggmontert blandebatteri. Dusjgarnityr med håndduj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i form av overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet. Tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel på dør til soverom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Sluk er fra byggeår, dvs. 1984. Tettesjikt/membran i form av vinylbelegg er fra byggeår og påstrykningsmembran er fra 1997. Det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan membran er avsluttet mot klemringen/bak klemringen. Det er ingen tekniske grunner til at påstrykningsmembran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført. Baderommets hovedkonstruksjon er fra 1984, og tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Sluk og tettesjikt er kritiske punkter ved baderommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har nesten ikke fall mot sluk. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke nødvendigvis er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Styret i sameiet opplyser at alle beboere har fått tilbud om renovering av bad i forbindelse med vedtatt utskifting av vann- og avløpsrør i de vertikale sjaktene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



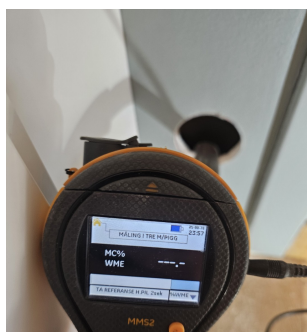
Sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av kjøkkenvegg på baksiden av dusjonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



3. ETASJE > BAD 2.

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble oppusset i 1997, og at det i den forbindelse ble smurt påstrykningsmembran direkte på gulv etter at det originale vinylbelegget var fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Det er montert hjelpesluk i dusjonen. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. 2 veggskap med glassfronter og glasshyller. Dusj med leddet dusjdør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er plassert øverst på vegg i dusjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Terskel ved dusjvegg/dusjdør er høyere enn terskel ved baderomsdør. Dette medfører risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon utenfor dusjsonen, da lekkasjevann vil kunne renne ut ved dør. Tettesjikt i form av påstrykningsmembran er fra 1997. Denne er smurt over slukkanten og ned mot sluket, uten bruk av klemring. Sluket er uten vannlås. Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Sluk og tettesjikt samt det faktum at oppkant til dusjsonen ligger høyere enn dørterskel er kritiske punkter ved baderommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke nødvendigvis er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Styret i sameiet opplyser at alle beboere har fått tilbud om renovering av bad i forbindelse med vedtatt utskifting av vann- og avløpsrør i de vertikale sjaktene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

3. ETASJE > BAD 2.

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, med glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. 2 doble vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Opplegg for vaskemaskin. Det er glassplater på vegg ved oppvaskkum og induksjonstopp. Det er anbefales å montere komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at sameiet har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er originale kobberør. Stoppekraner er plassert på det minste baderommet.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Årsmøtet i sameiet har nylig vedtatt igangsetting av prosjekt for utskiftning av vannrør i alle vertikale lukkede sjakter i boligene.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Årsmøtet i sameiet har nylig vedtatt igangsetting av prosjekt for utskiftning av avløpsrør i alle vertikale lukkede sjakter i boligene.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på kjøkken og det minste baderommet som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og hovedsoverom samt via spalteventiler i vinduer.

Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under disse bygningsdelene.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med 32A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

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.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
Deler av el. arbeidet i leiligheten er utført av vår sønn, som er elektriker. Han har skiftet til LED-downlights på bad samt skiftet en del stikkontakter på kjøkken.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at

Tilstandsrapport

det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



Sikringskap

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Vedrørende avvik i branncelleinndeling: Dette er relatert til at entrédøren ikke er brannklassifisert iht. gjeldende krav. Dette innebærer at eventuell brann og røyk vil kunne spre seg raskt mellom leiligheten og trappeoppgangen. Det anbefales å bytte til entrédør som er brann- og lydklassifisert.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	100	4		104	21
SUM	100	4			21
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad 2.	Bod på terrasse, bod i tilknytning til trappeoppgang.	

Kommentar

Leiligheten er målt til 99,5 m².

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.

Terrasse med gulvareal på 12 m². Bod på 2,2 m² på terrassen.

Balkong med gulvareal på 8,8 m².

Leiligheten disponerer bod på 1,8 m² i 3. etasje.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 5, datert 11.01.1982.

Kun mindre endring, som består i at del av hovedsoverom tidligere var avdelt med garderobeskap og beskrevet som kott, samt at det minste badet var beskrevet som wc.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Irene Flatekval og Jan Henry Flatekval	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	39		120	21267.8 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 74

Hjemmelshaver

Flatekval Irene, Flatekval Jan Henry

Boligselskap

Stang Terrasse
Boligsameie

Eierandel

1085 / 151215

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

975801055

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Terrasseblokk over 4 etasjer + underetasje og garasjeplan/kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.

Yttervegger med liggende utvendig panel. Platekleddede gavlvegger.

Trappeoppgang med betongtrapper. Banebelegg i trinn og på gulv i gangareal. Vegger med murblokker i poroton og malte overflater. Rekkverk i tre.

Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besikttet.

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Etterstadsletta 60 - 82.

Hjemmeside: www.stangterrasse.no

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på sameiets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91577405			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.