

Tilstandsrapport



📍 Østerliveien 57 A, 1153 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 113

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 22599-1032

PropCloud ref nr: KP6604

Foretak: BERGMANN TAKST

Takstingeniør: Mats Bergmann



NITO

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



Rapportansvarlig

Mats Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
Mats-Bergmann@hotmail.com
454 68 190



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i boligblokk fra ca. 1960 med normal standard og bruksslitasje i henhold til alder. Overflater er malt i 2024. Det er gjort enkelte oppgraderinger over tid.

Boligen fremstår med jevnt vedlikeholds nivå. Enkelte bygningsdeler og overflater har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det er registrert enkelte avvik.

Samlet vurderes boligen til å ha et normalt vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår 1978. Vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder, og er tunge å lukke som følge av at de tar i karm. Entredør med brann- og lydklassifisering (B30 / 35 dB). Alder er ukjent. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke.

Balkongdør i tre med glassfelt fra 1982. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke. Det er registrert noe slark i håndtak.

Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Det er lagt terrassebord som dekke. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Oppbygning under dekke er ikke synlig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består hovedsakelig av parkett, med registrert slitasje i flere rom. Vegger og himlinger har i hovedsak glatte, malte overflater. Vegger er malt i 2024 i følge opplysninger fra eier. Overflater fremstår ellers med normal slitasje i forhold til alder. Etasjeskiller antas å være i betong, basert på byggets konstruksjonstype. Det er ikke registrert vesentlige avvik på høydeforskjeller, kun mindre variasjoner på noen millimeter. Det er registrert noe begrenset knirk i gulv, dette vurderes å være innenfor normal forventning og uten tegn til svekkelser. Innvendige dører består av malte, glatte dørblad. Dør til soverom er av eldre dato med ukjent alder. Det er registrert slark i håndtak, og en dør subber noe i karm. Dør til bad er av nyere dato, trolig fra oppussing i 2017.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon er ikke fremlagt for undertegnede. Eier opplyser at badet er oppusset i regi av borettslaget i 2017, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Badet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Det er installert vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Vegger er flislagt. Himling har malte, glatte overflater.

Flislagt gulv med fall mot sluk. Overflater fremstår uten synlige skader utover normal bruksslitasje. Det er registrert synlig banemembran under klemring. Det er observert jordingsleder ved sluk som ikke er tilkoblet. Forholdet er ikke nærmere vurdert.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og speilskap. Det er dusjløsning med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er i betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Laminate benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Ventilator med kullfilter. Flislagt felt bak platetopp. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av røropplegget er ført som åpent rørsystem under servant/innredning samt synlig rørføring fra himling i dusjsone. Badet er opplyst oppusset i regi av borettslag i 2017, og vannledning antas å være fra samme periode. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring. Avløpsrør er av plast. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført til sluk og ligger i støp. Øvrige rørføringer er ikke synlige. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring. Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegg på soverom.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder for bygget. Det er ikke foretatt undersøkelser av denne ved befaring. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med noe synlig kabelføring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler med seriekoblet funksjon i bygget. Det er plassert håndslukker i leiligheten. Håndslukker er av ukjent alder, med dokumentert siste service i 2010.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

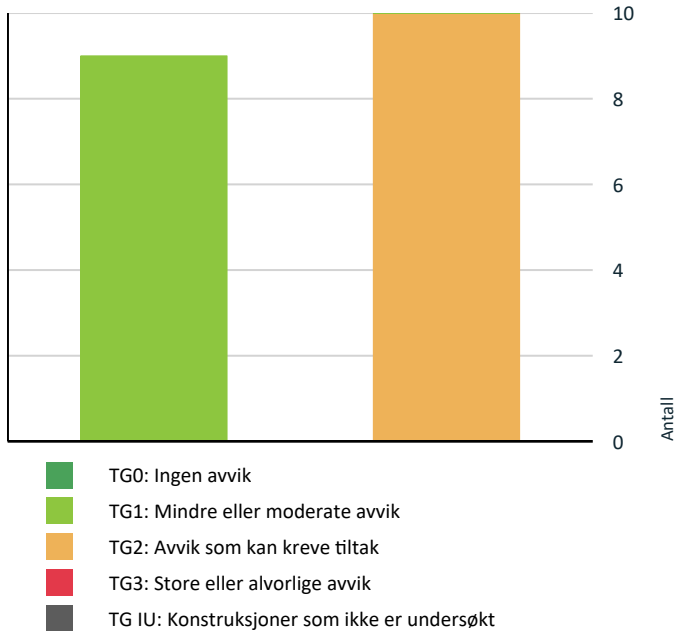
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår 1978. Vinduene fremstår med normal slitasje i forhold til alder, og er tunge å lukke som følge av at de tar i karm.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd høy alder. Det er registrert at vinduer tar i karm og er tunge å lukke. På vindu ved balkong er det observert avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk. Vedlikeholdsansvar ligger hos borettslaget. Eier opplyser at utskifting ikke er planlagt pr. dags dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Treg funksjon medfører økt slitasje på beslag og komponenter over tid. Høy alder gir økt risiko for svikt i materialer og funksjon. Vedlikehold og/eller utskifting anbefales.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering (B30 / 35 dB). Alder er ukjent. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke.

Balkongdør i tre med glassfelt fra 1982. Dør fremstår med normal slitasje og er enkel å åpne og lukke. Det er registrert noe slark i håndtak.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør er fra 1982 og har oppnådd høy alder. Det er registrert normal slitasje i forhold til alder, samt slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og slitasje gir økt sannsynlighet for svikt i komponenter over tid. Utskifting eller vedlikehold anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue. Det er lagt terrassebord som dekke. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Oppbygning under dekke er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er lagt terrassebord over dekke, og tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder på tettesjikt er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt tilstand og levetid. Videre undersøkelser kan være aktuelt ved behov.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består hovedsakelig av parkett, med registrert slitasje i flere rom. Vegger og himlinger har i hovedsak glatte, malte overflater. Vegger er malt i 2024 i følge opplysninger fra eier. Overflater fremstår ellers med normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert sprekke i sparkel/maling i himling på soverom. Gulv har høy slitasje med riper og merker, noe som er forventet ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i himling er av estetisk karakter og kan utbedres ved behov. Slitasje på gulv er normalt ut fra alder, og vedlikehold eller utskifting kan vurderes ved ønske om oppgradering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være i betong, basert på byggets konstruksjonstype. Det er ikke registrert vesentlige avvik på høydeforskjeller, kun mindre variasjoner på noen millimeter. Det er registrert noe begrenset knirk i gulv, dette vurderes å være innenfor normal forventning og uten tegn til svekkelser.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, glatte dørblad. Dør til soverom er av eldre dato med ukjent alder. Det er registrert slark i håndtak, og en dør subber noe i karm. Dør til bad er av nyere dato, trolig fra oppussing i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dør til soverom er av eldre dato. Det er registrert at dør tar i karm, samt slitasje og slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt slitasje på dør og beslag. Justering av dør og utbedring av håndtak anbefales. Utskifting kan være aktuelt ved behov.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I følge eier medfølger to boder til leiligheten, én i kjeller og én på loft. Kjellerboden er målt til ca. 2 m². Loftsboden er målt til ca. 9 m² gulvareal, og har skråhimling som medfører redusert takhøyde

Det er stedvis observert mindre gliper mellom gulv og gulvlist, samt mellom himling og taklister. Dette vurderes som normale tilpasningsavvik/slitasje uten vesentlig betydning for funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremlagt for undertegnede. Eier opplyser at badet er oppusset i regi av borettslaget i 2017, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Badet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte flater i himling. Det er installert vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt. Himling har malte, glatte overflater.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom bak enkelte fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom kan indikere manglende heft mellom flis og underlag, og kan medføre risiko for videre løsning av fliser og redusert bestandighet. Utbedring bør vurderes.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall mot sluk. Overflater fremstår uten synlige skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert synlig banemembran under klemring. Det er observert jordingsleder ved sluk som ikke er tilkoblet. Forholdet er ikke nærmere vurdert.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i himling i dusjsone. Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tetting kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Tetting rundt gjennomføringer anbefales utført.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og speilskap. Det er dusjløsning med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Mangelfull innfesting kan gi bevegelse og økt slitasje på tilkoblinger. Utbedring av innfesting anbefales.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mekanisk ventilasjon kan gi redusert luftutskiftning og økt fuktbelastning i rommet. Etablering av mekanisk avtrekk kan vurderes der det er mulig.

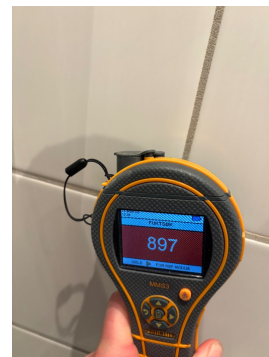
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon er i betong.

Hulltaking var ikke mulig å gjennomføre ved befaring. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på gulv og vegger i våtsone. Målingene ga utslag i dusjsone, noe som normalt kan forekomme som følge av bruk og fuktbelastning i området. Målingene er utført på tørre flater, og det ble ikke observert synlig fukt der målingene er gjort. Målingene er kun veiledende og gir ikke alene grunnlag for å fastslå skade i konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Laminate benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ventilator med kullfilter. Flislagt felt bak platetopp. Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kullfilter gir begrenset ventilasjon sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan gi økt fukt- og luktbelastning. Etablering av avtrekk kan vurderes der det er mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av røropplegget er ført som åpent rørsystem under servant/innredning samt synlig rørføring fra himling i dusjsone. Badet er opplyst oppusset i regi av borettslag i 2017, og vannledninger antas å være fra samme periode. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er av plast. Avløp fra servant og vaskemaskin er ført til sluk og ligger i støp. Øvrige rørføringer er ikke synlige. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufterventiler i yttervegg på soverom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer er tilkoblet byggets felles varmeanlegg. Radiatorer er tilkoblet byggets felles varmeanlegg (vannbåren varme). Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service de siste 2 år. Anlegget er felles for bygget og driftes av sameie/borettslag.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder for bygget. Det er ikke foretatt undersøkelser av denne ved befaring.

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

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med noe synlig kabelføring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er installert overspenningsvern i sikringsskap, samt ny samleskinne til kurssikringene og nytt deksel. Dimmerbrytere er opplyst byttet av firma. I følge egenerklæring er det installert downlights i stue/kjøkken, utført av faglært elektriker.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår med normal standard og tilstand ut fra det elektriske og visuelle befaring. Det er opplyst at det er foretatt elkontroll i 2026. På bakgrunn av dette vurderes det ikke behov for utvidet el-kontroll på tidspunktet for befaring.

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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere med seriekoblet funksjon i bygget. Det er plassert håndslukker i leiligheten. Håndslukker er av ukjent alder, med dokumentert siste service i 2010. Det er i tillegg opplyst om en ekstra håndslukker (6 kg pulver) plassert i bod, med dokumentert siste service i 2018. Alder er også ukjent på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Kontrollseddel viser at siste service/kontroll er utført i 2010. Det er ikke registrert senere kontroll, og håndslukker fremstår dermed som av eldre dato uten dokumentert oppfølging.

Konsekvens/tiltak

Manglende kontroll og høy alder kan medføre redusert funksjon ved brann. Det anbefales service eller utskifting av håndslukker for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

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

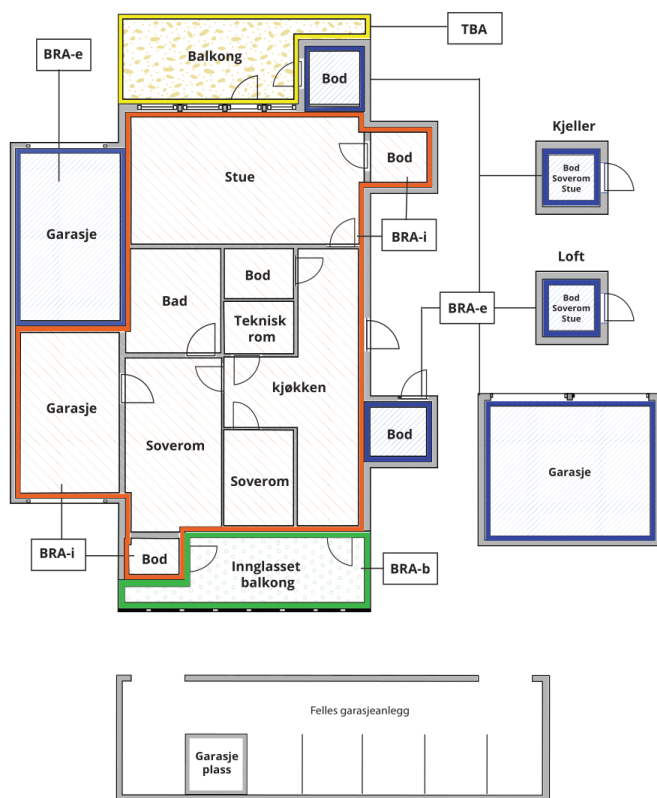
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	8
SUM	57				8
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I henhold til byggetegninger er opprinnelig kjøkken flyttet til stue, og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenareal. Eier opplyser at ombyggingen er utført av forrige eier i 2015. Det er usikkert om arbeidene er utført av faglærte.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Downlights i stue/kjøkken skal være montert i 2022 av person med opplyst fagkompetanse (svoger til tidligere eier). Det er videre opplyst at det er utført arbeider i sikringskap av registrert virksomhet i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Mats Bergmann	Takstingeniør
	Trond Stavås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	113		0	5443.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Østerliveien 57 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Østerli Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/ØSTERLI BOLIGSELSKAP AS	932594803	H0101	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Østerliveien på Lambertseter, bydel Nordstrand. Området er rolig og har kort avstand til Lambertseter senter og T-banestasjon. Det er også kort vei til Østmarka med gode turmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Parkering etter gjeldende ordning i borettslaget, med venteliste.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål med blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som flat og opparbeidet med felles utearealer med plen, sittegrupper og lekeutstyr.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Vurderingene er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og det er heller ikke åpnet konstruksjoner, sjakter eller installasjoner utover det som fremgår av rapporten. Inspeksjonsluke på bad er åpnet og kontrollert for rørfordeling.

Tekniske installasjoner er kun vurdert ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonstesting av installasjoner eller utstyr, med unntak av avtrekksvifte. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Opplysninger gitt av eier er lagt til grunn der dette er opplyst, uten nærmere kontroll.

Det tas forbehold om feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved befaring, herunder forhold skjult i konstruksjoner eller bak innredninger og overflater.