

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Etterstadsletta 89B , 0660 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 237, bnr. 18

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 15431-1675

Eiendomsverdi ref nr: FT7189

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

3-roms andelsleilighet beliggende i underetasje i lavblokk oppført i 1951 på Etterstad. Endeleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Leiligheten disponerer loftsbod og 2 boder i underetasje.

Leilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at isolerglassene på balkongdøren ble skiftet i 2001. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Dovre peisovn fra 2017 i stue. Varmebestandig gulvplate i glass. Blyglassdør mellom entré og stue. Originalt glatt malt dør til det minste soverommet. Nyere glatte hvite dører til bad og hovedsoverom. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom. Eldre parkett i øvrige rom. Malte veggoverflater. Brystningspanel på hovedsoverom. Vegger i stue og entré er malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2025. Malte himlinger. Stuehimling er malt i 2026. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Originalt plassbygd garderobeskap i entré og på det minste soverommet. Garderobeskap og skyvedørgarderobe (fra 2017) på hovedsoverom. Panelovn på kjøkken og på det minste soverommet. Gulvvarme fra 2017 i stue. Downlights med dimmer i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble oppusset i 2017. Fliser på gulv og vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisternen. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap. Speil og belysning over servant. Håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusjvegg i herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Veggventil i yttervegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007, med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integriert stekeovn og keramisk topp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) i kjøkkenhimling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger på bad er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Nytt røropplegg på bad i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2017. Vannrør i plast og kobber på kjøkken. Interne og synlige avløpsrør av plast. Naturlig

ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer i stue, kjøkken og begge soverom. Veggventil på yttervegg i skap på hovedsoverom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i kjøkkenskap. Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 8 stk. 15A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

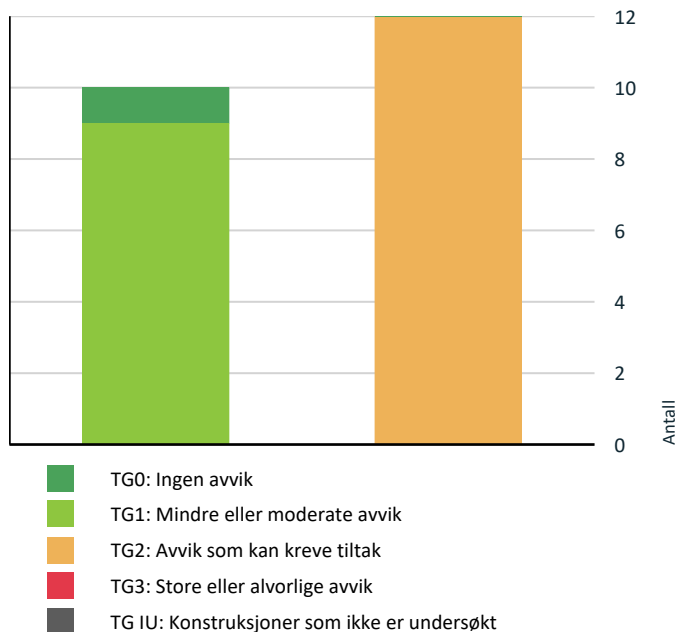
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. I tillegg er krypkjeller under leiligheten vurdert. 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1951

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele, og det ble ikke observert eller opplyst om punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

Bruks slitasje inkl. noen sår/merker. For øvrig har døren normalt god standard og funksjon.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at isolerglassene ble skiftet i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt balkongdør. Eldre balkongdører har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong. Bærekonstruksjon og rekkverk i stål. Plateledd rekkverk. Glasskjerm (mot vind og innsyn) i øvre del av sidefelt. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord som er beiset.

Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke 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 befaring samt ut fra alderen.

Årstall: 1993

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert malingsavflassing i betonggulv i overgang mot vegg samt dårlig innfesting på flere gulvbord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Parkett fra 2017 i stue og hovedsoverom.

Vegger: Malte overflater. Brystningspanel på hovedsoverom. Vegger i stue og entré er malt i 2026. Øvrige veggoverflater ble malt i 2025.

Himlinger: Malte himlinger. Stuehimling er malt i 2026.

Normal slitasje og noen ujevnheter m.m. i overflater.

Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling m.m.), gir normalt ikke TG 2. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkett i entré, kjøkken og det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre stedvis slitt parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 13 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dovre peisovn i stue. Varmebestandig gulvplate i glass. Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at peisovn var ny i 2017.

Eier opplyser følgende i egenerklæringen: "Rehabilitering av alle pipeløp i borettslaget i 2020-2021. Det ble i forbindelse med dette byttet til nytt røykrør fra ovn til pipeløp. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Brann- og redningssetaten gjennomførte tilsyn og godkjente fyringsanlegget i 2024. Pipeløpet ble sist feiet i 2026."

TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Under leiligheten er det krypkjeller under betongdekke. Det bemerkes at krypkjeller er en risikokonstruksjon mht. kondens og fukt. Krypkjeller har adkomst via luke i gulv i felles sykkelrom. Noe varierende høyde og hindringer som gjør det vanskelig å sjekke hele rommet/konstruksjonen. Det er ikke tilgang eller begrenset tilgang til deler av krypkjelleren. Ved området rundt gulvluken ble det ikke registrert tegn på fuktskader. Øvrig del av krypkjelleren er kun besiktiget visuelt der det var mulig. Grunnmur i betong. På boligens utside ble det registrert at det er to veggventiler fra arealet under leiligheten. Dreneringen antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringen ble det ikke registrert fuktsperre mot grunn, noe som øker faren for damp fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig fall, og noe motfall mot bygningen flere steder.

Det er ikke synlig fuktsikring (knotteplast/grunnmursplate) mot grunnmur utvendig. Disse forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av krypkjeller, grunnmur, drenering m.m. er borettslagets ansvar og borettslaget bør derfor holde konstruksjonen under oppsikt.



Krypkjeller

Innvendige dører

Beskrivelse

Blyglassdør mellom entré og stue. Original glatt malt dør til det minste soverommet. Nyere glatte hvite dører til bad og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slark i noen dørvridere. Noen av dørbladene tetter ujevnt mot karm. Dørblad til stue og soverom ser ut til å være montert i eksisterende karmen i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD.

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset vinteren/våren 2017.

Bortsett fra noen bilder av membran er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Det ble registrert noen ujevnheter i flisoverflater og fuger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduet i dusjsonen bør beskyttes med en dusjgardin eller lignende.

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad ble rehabilitert vinter/vår i 2017. Det er derfor lagt til grunn at TEK10 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK10 sier at tilstrekkelig fall på gulv vil være 1:50 i en avstand minimum 0,8 m ut fra sluket, eller 1:100 på hele gulvet. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant sluk. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis ved dør er målt til 10 mm. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis i en avstand på 0,8 m fra sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert avvik i fug i overgang gulv vegg ved at det stedvis mangler silikonfug, stedvis er dårlig vedheft på silikonfug og det stedvis er lagt sementbasert (ikke elastisk) fugemasse. Det skal benyttes elastisk fugemasse fordi fugemassen skal ta opp bevegelser i konstruksjonen forårsaket av temperaturendringer og fukt, men også for å ta opp eventuelle bevegelser i bygget.

Konsekvens/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 badet.

Konstruksjonen vedrørende fallforhold fungerer i en normal brukssituasjon. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å hindre at det går tett. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Fuger bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap. Speil og belysning over servant. Håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusjvegg i herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

UNDERETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad er kun via ventil i yttervegg samt åpningsbart vindu. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg. Ved stor fuktproduksjon vil denne type ventilasjon ofte ikke være effektivt nok mht. å fjerne fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig utskifting av luft kan føre til kondens, muggsopp og dårlig inneklime.

Eier opplyser at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

UNDERETASJE > BAD.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg, på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2007, med profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og keramisk topp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt kjøkkeninnredning med flere sår, merker og svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes på sikt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) i kjøkkenhimling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når boligen kun har kullfilterventilator basert på omluft, og ikke mekanisk/forsert avtrekk over kokesonen er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Eier opplyser at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet og at luken til ventilasjonssjakten på kjøkkenet skal være åpen. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger på bad er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner for bad er plassert i vegg over toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Nytt røropplegg på bad i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2017. Vannrør i plast og kobber på kjøkken. Eier opplyser at stoppekraner for hele oppgangen er lokalisert i felles sykkelbod som ligger vegg-i-vegg med leiligheten. Disse er ikke testet på befaringen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Dette var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer i stue, kjøkken og begge soverom. Veggventil på yttervegg i skap på hovedsoverom. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventil.

Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i kjøkkenskap.

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 8 stk. 15A 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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Det fremgår av tidligere salgsoppgaver at sikringsskap ble oppgradert i 2014.

Det er kun fremlagt én samsvarserklæring. Denne er fra fra Romerike Elektro AS og er datert 05.08.2025. Arbeidsbeskrivelse: Det var flimring i lys på soverom så vi byttet ut den gamle dimmeren som var der med en ny.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

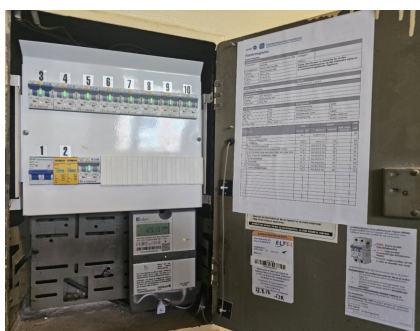
Ja

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

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 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. På befaringen ble det registrert at tilleggsutjevningsforbindelse (jordledningen) ikke er festet til sluk/rammen. Slukristen mangler kabelsko for feste av utjevningsforbindelsen.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er 0,94 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m.

Konsekvens/tiltak

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

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
Underetasje	68	8		76	8
Loft		5		5	
SUM	68	13			8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.	2 boder.	
Loft		Bod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,56 m.

Balkong på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Kun 5 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer 2 boder på hhv. 2 og 6,1 m² i underetasje. Bodene er merket med nr. 26 og er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Romerike Elektro i 2025: Byttet dimmebryter på hovedsoverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Lillian Fjellet Inderdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	18		0	42685.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 89B

Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Sør

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
026/BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR	950151315	026	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Bratseth Katja Ma, Inderdal Lillian Fjellet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + loft og underetasje/kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i mur/betong.

Støpt kjellergulv.

Yttervegger er forblendet med spekkmurt teglstein.

Blokkene fikk nye balkonger i 1993.

Badene, med nye rør, ble totalrenovert i 1998.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Det ble montert nye lysarmaturer i oppganger i 2018. Boning av gulvene i oppgangene ble utført i 2025.

Valmet tak i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Yttertak ble omtekket i 1998.

Den ytre og øverste delen av pipene over alle tak ble rehabilitert 2011-2012.

Alle 88 skorsteiner eller pipeløp ble kontrollert og rehabilitert i årene 2020-2021. Tre oppganger har fått installert mekanisk vifte på taket på pipeløpet, disse er 59B, 79B og 61C. Alle pipene ble kontrollfilmet og feiet i 2023. Flere mindre feil ble rettet opp høsten 2023. Oslo kommunes tilsyn i regi av Brann- og redningsetaten ble gjennomført i september 2024, og fyringsanlegget ble godkjent.

I 2022 ble alle fellesdører fra trappeoppgangene til loft og kjeller fornyet med nye brannsikre dører, totalt 227 stk.

Takvindue ble skiftet i 2022.

Nye porttelefoner og nye nøkkelsystemer ble anskaffet i 2022.

Fellesvaskeri i Etterstadsletta 61 D.

Ny søppelløsning med nedgravde brønner på 8 steder i 2016.

Det ble i 2025 installert radonbrønner, vifter og rørsystem i alle kjellere. Måling har foregått vinteren 2025-2026, resultatene viste verdier mellom 20 og 36 Bq/m³.

Borettslaget har biloppstillingsplasser som fordeles etter venteliste. Gateparkering i internveier med parkeringsoblat.

Etterstad sør borettslag ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Etterstadsletta 51-89.

Borettslaget består av 301 andelsleiligheter fordelt på 20 bygninger.

Hjemmeside: www.etterstadsor.no

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordersregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93105000			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

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.