

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Etterstadsletta 74 , 0659 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 135, bnr. 39, snr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 11.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1663

Eiendomsverdi ref nr: BS4125

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

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. 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. 114 med elbillader i felles garasjeanlegg i kjeller, samt at leiligheten disponerer bod i 2. etasje.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu og terrassedør i stue med 2-lags energiglass fra 2018. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023. Utvendig aluminiumsbekledning. Original glatt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hvite profilerte innvendige dører. Glassdør mellom entré og kjøkken. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Eldre laminatgulv på det ene soverommet. Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken. Eldre eikeparkett i øvrige rom. Tapet på én vegg i stue. For øvrig malte veggoverflater. Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022. Malte betonghimlinger.

Andre opplysninger: Termostatstyrte panelovner i stue, kjøkken og alle soverom. Boligen er utstyrt med røykvarsler og eldre brannslukningsapparat.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad:

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022. Vegg- og gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Bak/under badekar er det eldre gulv- og veggfliser. Malt himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved soveromsdør. Originalt plastsluk. Tettesjikt i form av originalt vinylbelegg. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skuffefronter som har integrerte håndtak. Speil med integrert belysning over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i form av overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet. Tilluft via luftespalte mellom dørbled og terskel på begge baderomsdører.

Bad 2:

Eier opplyser at badet ble oppusset ca. 2006 og at blant annet sluk og membran ble fornyet. Mosaikkfliser på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap over servant. Dusj med dusjvegg/skyvedør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgrens blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp.

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg mellom det minste baderommet og kjøkken, med adkomst til fordelerskap bak benkeskap på kjøkken. Utenpåliggende vannrør på hovedbad er forkrommede kobberør. Stoppekraner er plassert bak luke på det minste baderommet. Interne og synlige avløpsrør av plast. 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. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 15A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

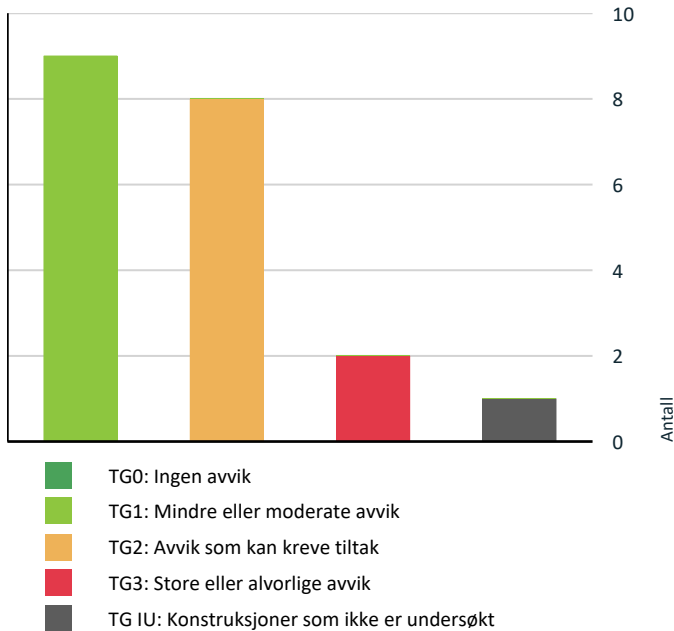
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 4, datert 11.01.1982.

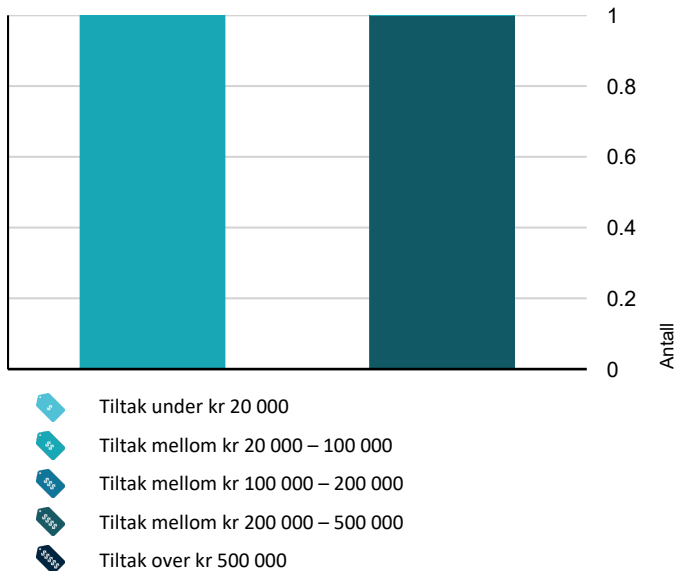
Kun mindre endring som består i at del av hovedsoverom tidligere var avdelt med garderobeskap og beskrevet som kott samt at det minste badet var beskrevet som wc.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ 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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1984

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu og terrassedør i stue med 2-lags energiglass fra 2018. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023. 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 og som subber i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 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.

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 oppføringstidspunktet 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.

Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Det ble registrert noe jordslag i markiseduk. 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. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

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

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. 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.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Vegger: Tapet på én vegg i stue For øvrig malte overflater. Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Eldre laminatgulv på det ene soverommet. Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken. Eldre eikeparkett i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte gulv med flere sår og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 22 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 32 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 67 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ligger 45 mm over gulv. Differansen på 22 mm (dvs. 67 mm minus 45 mm) er derfor høydeforskjellen på høyeste og laveste målepunkt innenfor en avstand på 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innvendige dører. Glassdør mellom entré og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av dørene er slitte og tar i karm/terskel. Dør mellom entré og kjøkken subber i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Vegg- og gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Bak/under badekar er det eldre gulv- og veggfliser. Malt himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved soveromsdør. Originalt plastsluk. Tettesjikt i form av originalt vinylbelegg. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skuffefronter som har integrerte håndtak. Speil med integrert belysning over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. 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 begge baderomsdører.

Vurdering av avvik:

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

Sluk og tettesjikt/membran i form av vinylbelegg er fra byggeår, dvs. 1984. Baderommet 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 tiliggende konstruksjoner. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har nesten ikke fall mot sluk og det er ingen oppbrett på tettesjikt ved dør. Det er derfor risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalt sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner til dusjonen (kjøkkeninnredning og naboileilighet). Dusjonen som er det området hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for fuktpåkjennning og skade, ligger på vegg mot naboileilighet og

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning. I tillegg vender en av baderomsveggene mot det andre badet. Hulltaking i vegg andre steder inn mot badet (det vil si vegg mot soverom), vil ikke gi et riktig bilde av forholdene, og ble derfor ikke utført. Som en ekstra kontroll, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator av typei Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD 2.

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble oppusset ca. 2006 og at blant annet sluk og membran ble fornyet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. 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/ byggetidspunktet. 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: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2.

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mosaikkfliser på vegger. Malt himling.
Normal slitasjegrad med hensyn til alder.

2. ETASJE > BAD 2.

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Badet ble oppusset ca. i 2006. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 10 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 10 mm fra topp flis ved dørterskel. Membranens høyde ved dørterskel er ca. 18 mm over høyde ved topp slukrist.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD 2.

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Membran er synlig bak feielist ved dørterskel. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilleggsutjevningforbindelse (jordledningen) i hovedsluket er ikke festet til sluk/rammen. Jordledningen mangler kabelsko for feste av utjevningforbindelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved fremtidig renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Vedrørende jordledningen så må det legges til grunn at elektroinstallatøren som skal ha montert denne, har lagt den frem til sluket fordi risikovurderingen konkluderte med at det er behov for denne. En elektrotakstmann kan eventuelt klarlegge forholdet nærmere.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD 2.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap over servant. Dusj med dusjvegg/skyvedør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Belysning på speilskap fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Belysning på speilskap bør utbedres.

2. ETASJE > BAD 2.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtreksventil er plassert øverst på vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD 2.

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp. Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Normal brukslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 1 Vannledninger

Beskrivelse

Interne vannledninger i leiligheten er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg mellom det minste baderommet og kjøkken, med adkomst til fordelerskap bak benkeskap på kjøkken. Fordelerskapet har overløp med avrenning til det minste badet. Utenpåliggende vannrør på hovedbad er forkrommede kobberør. Stoppekraner er plassert bak luke på det minste baderommet.

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. Med bakgrunn i ovenstående gis interne vannrør i leiligheten TG 1. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Til informasjon så har styret nylig kalt inn til informasjonsmøte om mulig rehabilitering av felles rør for vann og avløp. Tilstand på felles vann- og avløpsrør for bygningen og eventuell utskifting av disse er ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. 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.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder de eldste avløpsrørene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden de interne avløpsrørene i leiligheten fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil 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 avtreksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med 40A hovedsikringer.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 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.

1984

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

9. **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?
Nei
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. 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.



Sikringsskap.

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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Vedrørende radon: Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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.

Vedrørende slukkeutstyr: Brannslukningsapparatet er fra 2003, dvs. 23 år gammelt. Bør ikke være mer enn 10 år.

Vedrørende balkongrekkverk: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller utbedring av rekkverkshøyde 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 boden
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)		
2. etasje	105	4		109	21
SUM	105	4			21
SUM BRA	109				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,38 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 2. 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. 4, 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

Kommentar: Bademiljøexperten AS utførte rørleggerarbeid på bad og kjøkken og la fliser på hovedbad i 2022.

Elektromontøren AS monterte ny innmat i sikringsskap samt utførte el. arbeid på kjøkken og hovedbad i 2022.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	39		114	21267.8 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 74

Hjemmelshaver

Sleperud Tore

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. Platekledde 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, antatt tekket med papp/folie.

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 sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

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.