Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Etterstadsletta 41 A, 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 8
Andelsnummer 166

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1973 **Eiendomsverdi ref nr:** YS9171

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Baderom fra 2018, utført i regi av Bademiljø.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.
Elektrisk markise. El.stikk og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av orginalt slipt og voksbehandlet tre.
Det bemerkes eldre parkettgulv under kjøkkeninnredning.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Innvendige dører er orginale malte, glatte dører.
1 nyere skyvedør til avdelt soverom. (manglende beslag)
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2018 er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer, FDV, kontrakt samt garantiseddel.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 8–20 mm i dusjsone.
Fall ved hovedsluk er ca. 3 mm lokalt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm fra sluk i dusj. Fra hovedsluk er fallet 17 mm.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur/betong.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap i baderomshimling med stoppekran.
Stoppekran også i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Begrenset inspeksjon- og servicemulighet.
Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker.
Elektrisk oppvarming. Panelovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

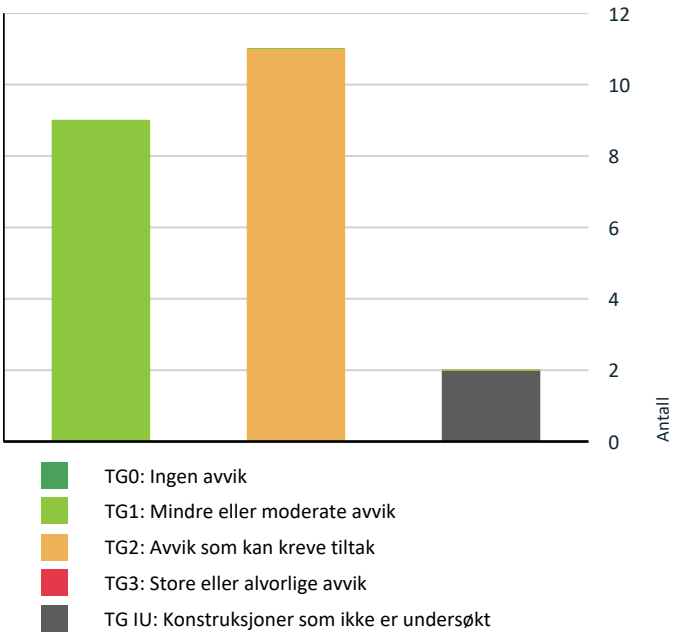
Andelsleilighet

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

Mindre ombygget. Delt av et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier. Bygget er ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal til enkel standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har etterslep på vedlikehold. Moderniseringer kan påregnes.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Gulvsliping og behandling med hardvoksolje.
	Modernisering	Flere årstall her. Diverse elektro oppgraderinger. Se elektro fane for nærmere beskrivelser.
2018	Modernisering	Bademiljø AS. (10 års tetthetsgaranti). FDV. Membran type Protan, primet og fuktbehandlet vegger med smøremembran.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

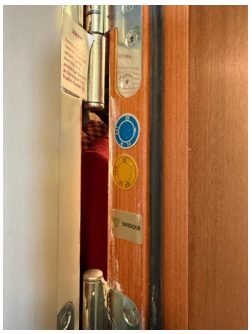
TG 2 Ytterdører

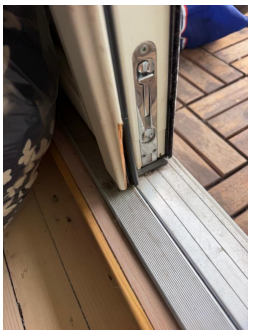
Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert 2 mindre skader på enden av dørbladet til balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader på dørbladet bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå økt risiko for fuktskader og varmetap.


Klassifisert entredør


Det er registrert 2 mindre skader på enden av dørbladet til balkongdøren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

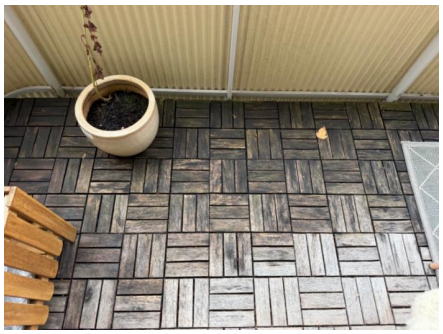
Tilstandsrapport

Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.
Elektrisk markise. El.stikk og utelys.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Værslitt tredekke.

Konsekvens/tiltak
• Tredekket bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte eller skader som kan påvirke balkongens funksjon og sikkerhet.



Værslitt tredekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av orginalt slipt og voksbehandlet tre.
Det bemerkes eldre parkettgulv under kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med meget høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er orginale malte, glatte dører.
1 nyere skyvedør til avdelt soverom. (manglende beslag)

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det ble funnet flere brune pelsbiller i et soveromsvindu og noen i stuevinduet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe brune pelsbiller, for eksempel grundig rengjøring og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse, for å unngå videre spredning og skade på tekstiler og inventar.
Dersom problemet vedvarer, anbefales det å kontakte profesjonell skadedyrbekjemper for videre vurdering og tiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer, FDV, kontrakt samt garantiseddel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk 8–20 mm i dusjsone.
Fall ved hovedsluk er ca. 3 mm lokalt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm fra sluk i dusj. Fra hovedsluk er fallet 17 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk med banemembran

2. ETASJE > BAD

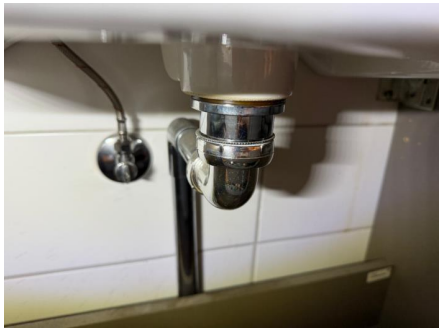
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2018 er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for smal vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur/betong.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Bruksmerker er observert på flere kjøkkenfronter, samt at sokkelfrontene ikke er tilpasset.

• Fuktsvelling er observert i et kjøkkenhjørne, samt et svimerke i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut kjøkkenfronter og tilpasse sokkelfronter for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

• Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og kjøkkeninnredning for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Bruksmerker på flere kjøkkenfronter samt ikke tilpassede sokkelfronter.



Fuktsvelling i et kjøkkenhjørne v/benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap i baderomshimling med stoppekran.
Stoppekran også i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket. Hovedstoppekranen mangler også merking.

• Manglende endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer, da vann kan trenge ut i konstruksjonen uten korrekt avslutning av rørene. Rørene bør klamres fast.

Konsekvens/tiltak

• Rørkursene på rør-i-rør-systemet og hovedstoppekranen bør merkes. Manglende merking kan føre til at det blir vanskelig å lokalisere og vedlikeholde riktige deler av anlegget, noe som kan medføre økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller behov for reparasjon, og dermed økte kostnader og skader.

• Det bør monteres endemuffer på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken for å sikre korrekt avslutning av rørene.
Manglende endemuffer øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasjer, da vann kan trenge ut i omkringliggende bygningsdeler.



Rør samlestokk i baderomshimling med hovedstoppekran.



Stoppekran i kjøkkenbenk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Veggventilene er malt igjen og bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Veggventilene bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse i boligen.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Innmurt varmtvannsbereder i baderomsvegg. Tidligere opplyst 120 liter fra 2018. (ikke verifisert)
Begrenset inspeksjon-og servicemulighet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bereder bak inspeksjonsluke på baderomsvegg.

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Oppgradert i henholdsvis 2020 og 2023.

Fra samsvarserklæring 14.12.2023:
- Opplegg av 2 stk dobbel stikkontakter påvegg u/j under seng på sov rett framfor inngangsdør.
- Montert opp 2 stk egeninnkjøpt vegglamper på sov.
- Ryddet samt flyttet på queen size seng på ett 2m x 3m rom.
- Opplegg av 1 stk dobbel stikkontakt påvegg m/j under overskap v/ventilator.
- Skiftet ut gammel kabel til taklampe på kjøkken.
- Feilsøket på oppvaskmaskin/dratt fram.

Fra samsvarserklæring 05.11.2020
El.arbeider i sikringsskap. Se feltet "Utstyr i sikringsskap" på sluttkontroll for ytterligere spesifisering. Vi gjør spesielt oppmerksom på at i noen sikringsskap har vi kun montert f.eks. avdekning.

Fra samsvarserklæring 04.06.2018
Frakople/demontere v/oppstart
Opplegg og kopling av overlys
Levert og montert varmekabel m/termostat
Levert og montert 5 stk downlights m/dimmer
Flytting stikkontakt VVB
Flytting stikkontakt vaskemaskin
Stikk o/overskap til lydanlegg

Tilstandsrapport



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovn.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger i denne leiligheten men i nabooppgang med meget lave verdier.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

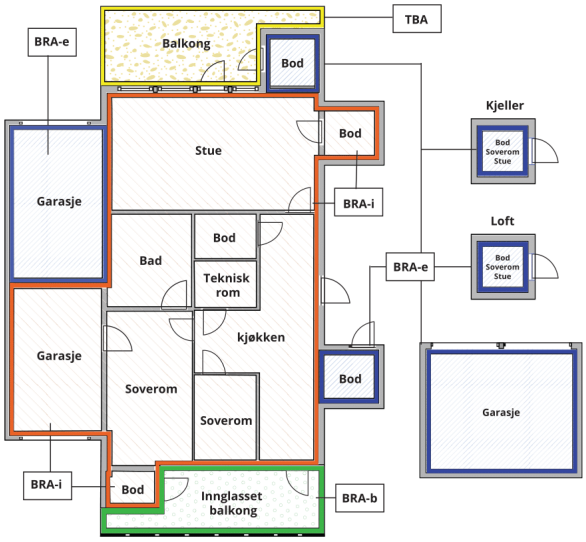
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. Etasje	66			66	8
Kjeller		10		10	
SUM	**66**	**14**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, omkledningsrom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca 260 cm.
Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på ca. 3 og ca. 7 kvm. Mrk. 282.
Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 9 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 4 kvm. Mrk. 282.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre ombygget. Delt av et soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Helene Heger Voldner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	8		0	44841.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Etterstadsletta 41 A

Hjemmelshaver
Obos Bbl, Borettslaget Etterstad Nord

Kommentar
Tomten festes av Borettslaget Etterstad Nord A/L.
Festetiden er 90 år regnet fra 01.04.1949.
Årlig festeavgift utgjør kr 35 358,-.
Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år.
Festeavtalen ligger vedlagt og er datert 29.05.1952.

Festetomt utgjør 9 984 kr av gjelden til leiligheten.

Øvrige festeopplysninger er ikke forelagt. Tall over er hentet fra prospekt datert 2023 og ikke videre kontrollert.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
282/BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD	950200030	282	Obos Eiendomsforvaltning AS	Voldner Helene Heger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
166	2 900

Kommentar
Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles festet tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussinger og moderniseringer

Liste over oppgraderinger Etterstadslette 41a

Større arbeid utført i borettslaget den siste tiden:

2026 Asfaltering av stikkveier
2026 Ny ytterdør
2023 Nye inngangsdører i Etterstadsletta 7-11 og 19.
2022 Asfaltering
2021-2022 Felleskostnadene ble satt opp med 5% fra 1. september 2021. Første økning siden 2013.
2021 Moe Ventilasjon AS renset alle ventilasjonskanaler for utlufting til tak i 2021.
2021-2022 Maling av alle oppganger.
2020 Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.
2018 - 2019 Nye vinduer i fellesarealer.
2017 Nytt låsesystem.
2016 Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys.
2009 Nye dører kjeller og loft.
2008 Nye dører i tavlerom.
2007 Nye postkasser.
2004 - 2005 Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.
2003 Malt vinduer og utspring.
2001 - 2003 Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget, Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabilitert badene.
1994 - 2000 Tak. Alle tak rehabilitert.
1991 El-anlegg Skiftet det elektriske anlegget.
1987 Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.10.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.11.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	20.03.1952	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elektro-Sivert Installasjon AS	14.12.2023	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.2004	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norsk Gulvservice AS	20.11.2023	Gulvsliping, (43 kvm) ferdig gulv med Rubio 2C hardvoksolje superwhite	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.02.2006	Nye balkonger	Gjennomgått		Nei
Bademiljø Experten AS	14.06.2018	10 års garanti på bad.	Gjennomgått		Nei
Bademiljø Experten AS	15.06.2018	FDV og dokumentliste m.m.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-ELEKTRO-MILJØ AS	04.06.2018	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elektro-Sivert Installasjon AS	05.11.2020	Se elektrofane for info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*