Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
OSLO kommune
gnr. 91, bnr. 37
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11745-1154 **Eiendomsverdi ref nr:** KA7191

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eduart Kryeziu **Vår ref:** Eduart





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.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



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.

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Enkelte bygningsdeler har en standard fra byggeåret. Noen overflater er oppgradert/fornyet i de seneste årene.
Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i året 2003/04.

Det er balkong på ca. 7,5 kvm med adkomst fra stue.

Det medfølger 1 stk. loftsbod og 2 stk. kjellerboder.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer beslått med aluminium. Spaltevener i vinduskarmen.
Vindusutforingene er ved trevinduer beslått med aluminium.

Skader på flere utforinger
NorDan hvitmalt balkongdør enkel med trelags glass.
Aluminiumsbekledning på utsiden
Dør i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten, malt innside.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.
Solrik og sør-østvendt balkong i betong med stål bæresystem.
Nedløp ned til bakken via sluk i hjørnet, areal 7 m2. Rekkverk i stål og Plater/glass med høyde 1,10 m, sidevegger mot naboer.
Stikkontakt og lys på vegg. Pusset betong på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat og flislaminat.
Vegoverflater med malte flater og malt vinyltapet.
Mosaikk-fliser over kjøkkenbenker.
Himlinger med malte plater.

Innvendige vegg/himling ble malt i 2022, ifølge eier.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Foreligger ikke radonmålinger.
Det er trolig teglpipe fra byggeåret. Ingen ildsteder i leiligheten, feieluke er ikke i leiligheten.
Trappen er av betong.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er et felles anliggende konstruksjon.
Det er formpressede innerdører.

Hvite/formpressede dører.
På befaringsdagen ble det ikke observert skadedyr og fuktkrevende insekter inn i livligheten. Ble heller ikke opplyst n noe om det fra eier.

TGIU er gitt pga. det ble ikke gjort grundig undersøkelse.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom.
Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2003/04. Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Baderom med flislagt gulv/veggoverflater. Sparklet og malte plater med innfelt downlights i himling. Klosett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil over servant med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Punkt avsug. Elektriske varmekabler. Forkrommende vannledninger.
Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004 . Dokumentasjon innehas av borettslaget.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Veggoverflater er flislagt. Himling med sparklet og malte flater. Innfelt downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall til sluk i dusjsonen er målt til ca. 10 mm fra nederste kant ved dørterskel, og terskelen er ca. 7 cm.
Hovedsluk er trolig plassert under vaskemaskin, og det var ikke mulig å flytte vaskemaskin/tørketrommel ved befaringen.
Det er 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 antas å være 25 mm. Det kan ikke måles nøyaktig pga. man må fjerne feielist på innsiden.
Våtrommet har heldekkende og nedfelt servant med underskap, speil med integrert belysning (fra 2024) over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vegg-konstruksjoner i badet er i murkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og skullekum. Det er kjøl/fryseskap, nisje og opplegg til oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Fliser mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av rustfrie rør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Åpne vann-rør som forkrommede rør på badet samt plast rør-i-rør på kjøkkenet.

Vannledninger er trolig fra 2003/04 året når baderom ble oppgradert.

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra etter 1990.

Det er felles avløps-rør i borettslaget.
Hovedavløp og stigeledninger for vann byttet i regi av borettslaget i 2003/2004.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder plassert i innkassing i kjøkken.
Denne berederen er av ukjent alder.
Mulig den er fra da badet ble modernisert, i 2003/04.
Elektrisk oppvarming: Panelovner i stue og soverom.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå. Utstyr er ikke funksjonstestet heller. Ifølge eier funger som det skal.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.
Lovpålagte brannutstyr medfølger.
Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Fungerer normalt ifølge eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

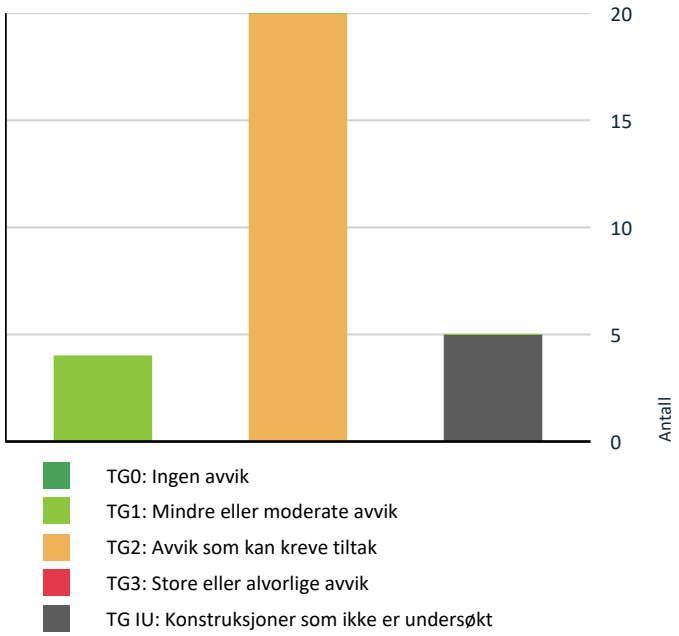
3-roms andelsleilighet

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

Det foreligger originale byggetegninger samt tegninger i forbindelse med balkonger.

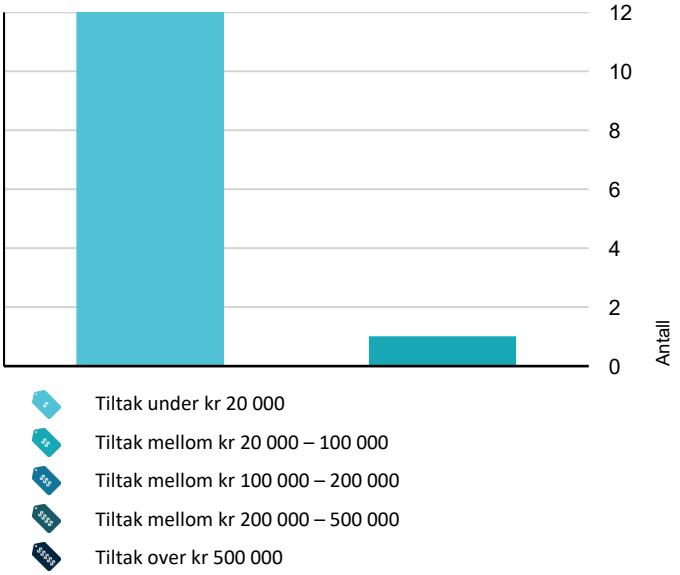
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold
som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindusutforinger	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling.
  I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak. Gå til side
- TG settes pga. mangel av radonmåling.

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2 etg. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Det er balkong på 7,5 kvm med adkomst fra stue. Innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr med normal bruksslitasje. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2022 og gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater(malte overflater), bytte sikringsskap og en del oppgraderinger på sanitærutstyr.

Ifølge eier medfølger det 2 stk. kjellerbod og 1 stk. loftsbod.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer beslått med aluminium. Spaltevener i vinduskarmen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindusutforinger

Beskrivelse
Vindusutforingene er ved trevinduer beslått med aluminium.

Skader på flere utforinger

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Skader på utforinger i kjøkken og ett soverom.
- TG 2 er oppgitt pga. skader på utforinger i to vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
NorDan hvitmalt balkongdør enkel med trelags glass.
Aluminiumsbekledning på utsiden

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Dør i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten, malt innside.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- TG 2 er satt med tanke på ripper i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. Det ble observert kun noen ripper på dørblad til entredøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Solrik og sør-østvendt balkong i betong med stål bæresystem. Nedløp ned til bakken via sluk i hjørnet, areal 7 m2. Rekkverk i stål og Plater/glass med høyde 1,10 m, sidevegger mot naboer. Stikkontakt og lys på vegg. Pusset betong på gulvet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Tg 2 er gitt med tanke på flassing av gulvmaling.

Konsekvens/tiltak
- Det er observert flassing på maling i betonggulv.

Det anbefales å male gulvet slik at det beskyttes mot fuktighet.
I borettslag og sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater med laminat og flislaminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

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

TG 2 er satt pga. slitasje som ble observert på befaringsdagen. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegoverflater med malte flater og malt vinyltapet.
Mosaikk-fliser over kjøkkenbenker.
Himlinger med malte plater.

Innvendige vegg/himling ble malt i 2022, ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert skjevheter under 1,5 cm, i stue og hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

Ved fornying av gulvoverflater anbefales at gulvet rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Radon

Beskrivelse

Foreligger ikke radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

• TG settes pga. mangel av radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas radonmålinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er trolig teglpipe fra byggeåret. Ingen ildsteder i leiligheten, feieluke er ikke i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

Konferer med brann- og feiervesenet og styret angående tilstand på pipene og når det sist var kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er av betong.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er et felles anliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

Hvite/formpressede dører.

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

• TG 2 er satt pga. en del slitasje som ble observert på dørblad og dørkarm.

• Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaringsdagen ble det ikke observert skadedyr og fuktkrevende insekter inn i livligheten. Ble heller ikke opplyst n noe om det fra eier.

TGIU er gitt pga. det ble ikke gjort grundig undersøkelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom. Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2003/04. Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Baderom med flislagt gulv/veggoverflater. Sparklet og malte plater med innfelt downlights i himling. Klosett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil over servant med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Punkt avsug. Elektriske varmekabler. Forkrommende vannledninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

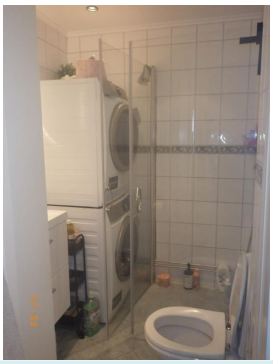
• Det er behov for vedlikehold av overflater. Baderom med standard fra 2003/04.

• TG 2 er gitt pga. aldersslitasje og forventet levetid på våtrom. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Konsekvens/tiltak

Det ble observert en del hull på veggfliser. De bør sjekkes om de er tette nok for å unngå fuktproblematikk.
Fuger bør renses jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004 . Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG er satt med tanke på levetid på baderom ihht. dagen krav.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Veggoverflater er flislagt. Himling med sparklet og malte flater. Innfelt downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• TG er gitt pga. de påpekte feilen og manglene som ble observert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

• Det ble registrert små "riss" i nedre flisrad. Samt noen tette hull på veggfliser.

Dette virker kun å ha kosmetisk betydning. Ingen umiddelbare tiltak anses derfor å være nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall til sluk i dusjsonen er målt til ca. 10 mm fra nederste kant ved dørterskel, og terskelen er ca. 7 cm.
Hovedsluk er trolig plassert under vaskemaskin, og det var ikke mulig å flytte vaskemaskin/tørketrommel ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagmessig utført.

• TG er satt pga. aldersslitasje og de påpekte feilene som ble observert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Baderom er pusset opp i 2003/04 i regi av borettslaget. Ved testing vann ledes til sluk. I tillegg er det dørterskel på ca. 7 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 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 antas å være 25 mm. Det kan ikke måles nøyaktig pga. man må fjerne feielist på innsiden.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

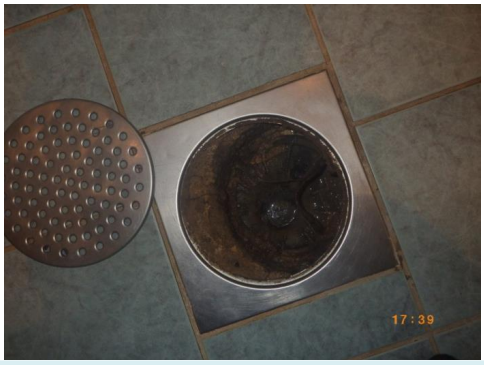
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har heldekkende og nedfelt servant med underskap, speil med integrert belysning (fra 2024) over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Tg 2 er tildelt pga. aldersslitasje. Innredning og sanitærutstyr er fra 2004 unntatt speil og servant med underskap som ifølge eier er fra 2024

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik ihht. dagens krav om ventilering.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vegg-konstruksjoner i badet er i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

• TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvens/tiltak

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

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

Som en kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og skullekum. Det er kjøl/fryseskap, nisje og opplegg til oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Fliser mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.

Vurdering av avvik:

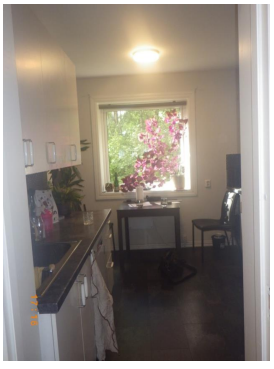
• Kjøkkeninnredningen og benkeplater har bruksslitasje, og noe skader.

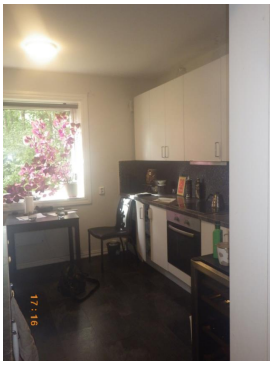
Konsekvens/tiltak

• Hva som skal gjøres av oppgraderinger, må vurderes av ny eier. Utskifting av benkeplate og en del innredning kan vurderes.

Det anbefales alltid at det monteres automatisk vann-stopper ved vann-installasjoner i kjøkken, samt komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• TG 2 er gitt pga. mangel av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenvifte bør renses jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rustfrie rør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Åpne vann-rør som forkrommede rør på badet samt plast rør-i-rør på kjøkkenet.

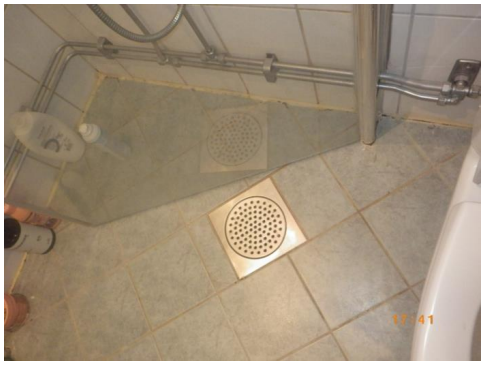
Vannledninger er trolig fra 2003/04 året når baderom ble oppgradert.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• TG 2 er oppgitt med tanke på levetid av vannledninger.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra etter 1990.

Det er felles avløps-rør i borettslaget.
Hovedavløp og stigeledninger for vann byttet i regi av borettslaget i 2003/2004.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• TG 2 er oppgitt pga. alder og levetid av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder plassert i innkassing i kjøkken.
Denne berederen er av ukjent alder.
Mulig den er fra da badet ble modernisert, i 2003/04.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

• Ukjent alder på bereder.
Det bør kontrolleres hvor gammel berederen er. Beredere som er over 20 år, bør byttes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

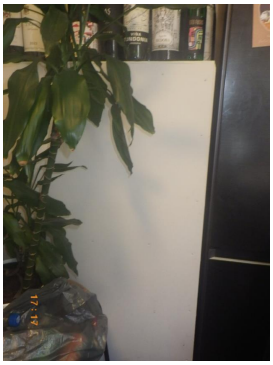
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.



TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming: Panelovner i stue og soverom.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå. Utstyr er ikke funksjonstestet heller. Ifølge eier funger som det skal.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

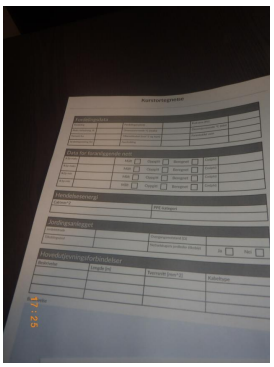
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.

Vurdering av avvik:

• TG 2 gitt pga. downlights på baderomshimling. Noen downlights har gått i stykker og bør byttes.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagte brannutstyr medfølger.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Fungerer normalt ifølge eier.

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

Tilstandsrapport

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 foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

• TG settes pga. mangel av radonmåling.

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

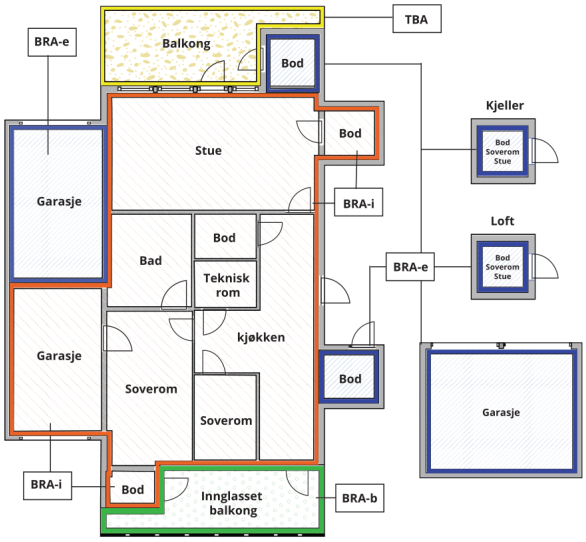
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	63			63	7		63
Kjeller		6		6			6
Loft		3		3		6	9
SUM	**63**	**9**			**7**	**6**	**78**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftsbod på ca. 9 kvm gulvareal. Skråtak i boden. Det er vanskelig å måle nøyaktig pga. vanskelig adkomst.

Kjellerbod 1 på ca. 3,8 kvm.
Kjellerbod 2 på ca. 2,3 kvm.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger samt tegninger i forbindelse med balkonger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Malte innvendige overflater, byttet sikringsskap og fornyet sanitærutstyr.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Stine Bakken Kandiah	Kunde
	Artihan Kandiah	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	37		0	31353.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Martin Skatvedts vei 5 B

Hjemmelshaver
Bjerkehaugen Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BJERKEHAUGEN BORETTSLAG	948180456	H0201	OBOS - 22 86 59 99	Kandiah Stine Bakken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
61	100	4 900	41 708	*31.12.2025*	245 561	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et sentralt og attraktivt område med mye grønt mellom blokkene. Her bor du rett ved T-bane, butikker og flotte turmuligheter i marka, sørvestvendt balkong - vendt ut mot store grøntarealer. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 31353.1 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 4 710,- og inkluderer: kabel-TV, internett, kommunale avgifter, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93086342			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.06.2026	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.10.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.07.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.07.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.06.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.10.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.10.2026	Ferdigattest/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*