

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Tvetenveien 253, 0675 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 36

Andelsnummer 370

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 14138-2327

Eiendomsverdi ref nr: TE3527

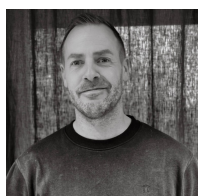
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS

Vår ref: Håkon Hosle



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

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig

H. Hosle

Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms andelsleilighet beliggende i 9. etasje i Tvetenveien 253, bydel Alna, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer to boder, hvorav én på etasjeplan og én i mellometasjen. Parkerings- og garasjeplasser følger ikke leiligheten og tildeles etter venteliste. Henvendelse rettes til styret i borettslaget. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1973 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en høyblokk på 14 etasjer samt to underetasjer. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein og fasadeplater. Bygningen har flatt tak dekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1995.

Entré dør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type ei30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2025.

Adkomst fra stue til en nordvestvendt innglasset balkong med trefliser på gulv på ca. 9,73 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med downlights i tak og strømuttak.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers laminat i øvrige rom.

Møbler, teppe og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med senket, malt gips Himling med innfelte downlights på badetrom og i gang ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på badetrom ellers malte glatte flate i øvrige rom.

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 0 mm på gulvet i kjøkken-/stueområdet over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt baderom pusset opp i 2025.

Selger har bildedokumentasjon på bruk av mansjetter for smøremembran ved rørgjennomføringer, sluk og at oppbrett ved dørterskel er ivaretatt.

Dette er lagt til grunn for kontrollen av baderommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 16 mm med en avstand på 88 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 14 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført med under klemring i sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate i samme utførelse, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/- fryseskap.

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad og under oppvaskkum på kjøkken. Begge er funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast synlig under oppvaskkum på kjøkken. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Det er mekanisk ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Det er opplyst foretatt ventilasjonsrens i regi av borettslaget i august 2026.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun

synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Leiligheten er oppvarmet med varmekabler på bad ellers varmefolie i øvrige rom.

Panelovner på soverom.

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

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Opplysninger hentet fra samsvarserklæring datert 07.05.2025: Arbeidene er utført av OSLO ELEKTRO TECH AS.

- Trukket nye kurser til vaskemaskin, stekeovn, gulvvarme.
- Byttet gamle pn kabler med nye på soverommene.
- Levert og montert spotter led i gangen og bad.
- Nytt installasjon på bad, montert varmekabel etheat strong.
- Levert og montert nye stikkontakter, brytere og dimmere.
- Montert varmefolie i stua, gangen og soverom.
- Levert og montert komfyrvakt.

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat.

Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befarings.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

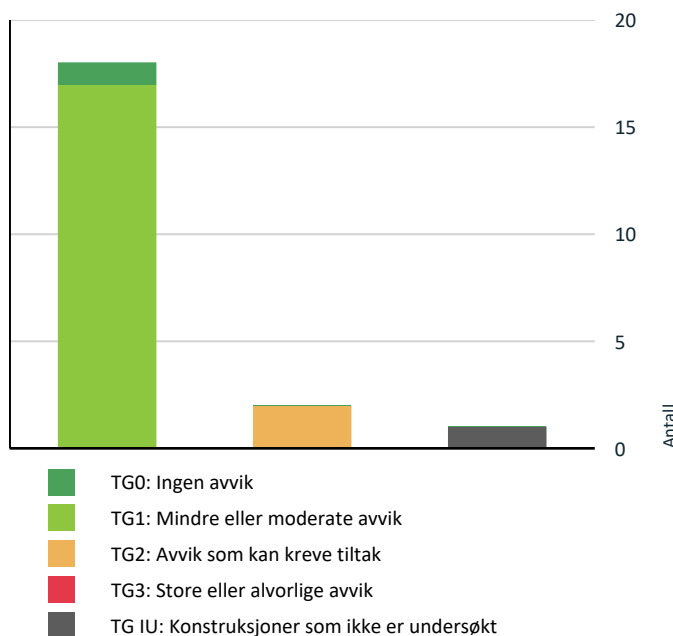
Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen avviker fra originale, byggemeldte tegninger ved at delevegg mellom kjøkken og stue er tatt ned for en åpen løsning, og toalettrom er innlemmet på bad. Dette utløser ingen søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering opplyst av selger	Leiligheten ble totalrenovert i januar/februar. Det ble etablert nytt kjøkken og bad, samt nytt elektrisk anlegg. Det ble i tillegg installert varmefolie i leiligheten og varmekabler på badet.
------	------------------------------------	--

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen er en høyblokk på 14 etasjer samt to underetasjer. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein og fasadeplater. Bygningen har flatt tak teknet med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

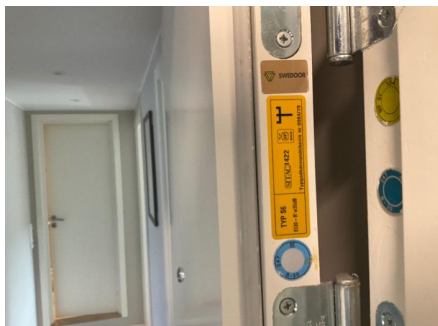
Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1995.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2025.

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en nordvestvendt innglasset balkong med trefliser på gulv på ca. 9,73 m². Balkongen er forøvrigt utstyrt med downlights i tak og strømuttak.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers laminat i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Tak: Overflater belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badetrom og i gang ellers malte glatte flater i øvrige rom.

Vegger: Overflater belagt med fliser på badetrom ellers malte glatte flate i øvrige rom.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 0 mm på gulvet i kjøkken-/stueområdet over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom pusset opp i 2025.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Selger har bildedokumentasjon på bruk av mansjetter for smøremembran ved rørgjennomføringer, sluk og at oppbrett ved dørterskel er ivaretatt. Dette er lagt til grunn for kontrollen av baderommet.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 16 mm med en avstand på 88 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 14 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

9. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført med under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

9. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate i samme utførelse, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/- frysenskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det registreres at skapfronten på oppvaskmaskinen tar i skroget på kjøkkeninnredningen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Dersom døren ikke justeres, kan dette medføre økt slitasje på skapfront og skrog over tid. Det anbefales å justere skapfronten slik at døren får tilstrekkelig klaring og fungerer tilfredsstillende.

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

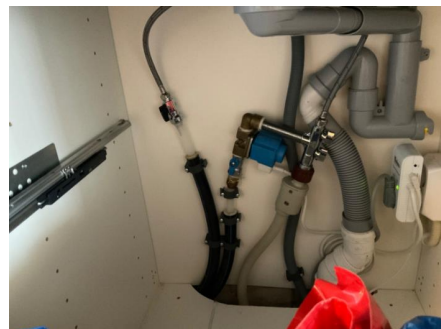
- Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på badrom. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad og under oppvaskkum på kjøkken. Begge er funksjonstestet ok.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast synlig under oppvaskkum på kjøkken. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Det er opplyst foretatt ventilasjonsrens i regi av borettslaget i august 2026.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med varmekabler på bad ellers varmefolie i øvrige rom.
Panelovner på soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Opplysninger hentet fra samsvarserklæring datert 07.05.2025: Arbeidene er utført av OSLO ELEKTRO TECH AS.

- Trukket nye kurser til vaskemaskin, stekeovn, gulvvarme.
- Byttet gamle pn kabler med nye på soverommene.
- Levert og montert spotter led i gangen og bad.
- Nytt installasjon på bad, montert varmekabel etheat strong.
- Levert og montert nye stikkontakter, brytere og dimmere.
- Montert varmefolie i stua, gangen og soverom.
- Levert og montert komfyrvakt.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sentralt brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat.

Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at rømning og øvrige forhold omfattet av byggesaken er godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdene er ikke etterkontrollert eller verifisert av takstmannen ved befaringsdato.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

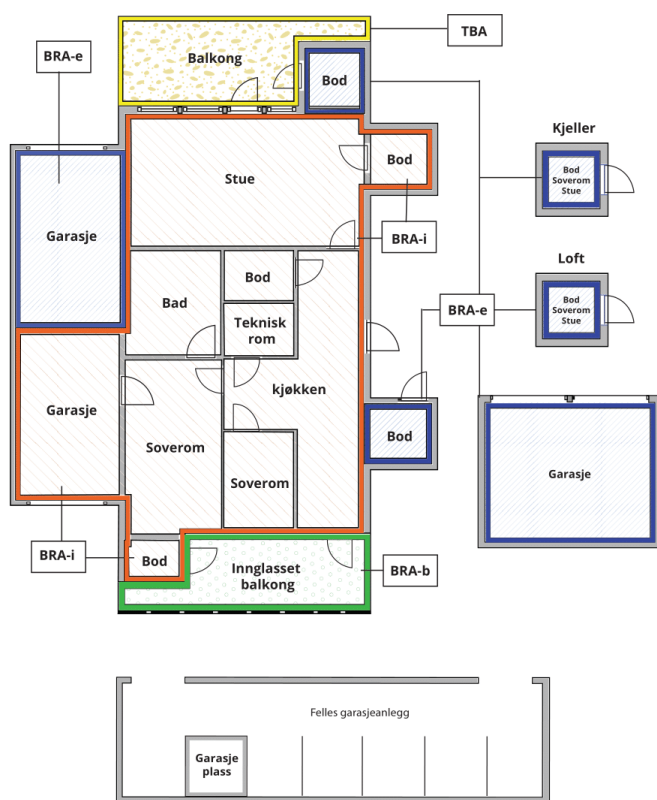
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	70		11	81	
Etasjeplan		2		2	
Mellomplan		1		1	
SUM	70	3	11		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/wc, soverom, soverom 2, bod		Innglasset balkong
Etasjeplan		Bod	
Mellomplan		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Arealer måles inklusiv yttervegg.

Bod på etasjeplan måles til ca. 1,7 m²

Bod på mellomplan måles til ca. 1,48 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen avviker fra originale, byggemeldte tegninger ved at delevegg mellom kjøkken og stue er tatt ned for en åpen løsning, og toalettrom er innlemmet på bad. Dette utløser ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Håkon Hosle	Takstingenør
	Joana Qendro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tvetenveien 253

Hjemmelshaver

Stubberudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0905/STUBBERUDLIA BORETTSLAG	850373612	H0905	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Qendro Joana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
370	34 900	25 028 31.12.2025	231 079 01.09.2026

Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms andelsleilighet beliggende i 9. etasje i en bygning over 14 etasjer samt to underetasjer. Leiligheten består av entré, bad/WC, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue med åpen løsning, med direkte utgang til en nordvestvendt innglasset balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte glatte flater og laminatgulv. IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter og laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer to boder, hvorav én på etasjeplan og én i mellometasjen. Parkerings- og garasjeplasser følger ikke leiligheten og tildeles etter venteliste. Henvendelse rettes til styret i borettslaget. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 373 612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget består av av til sammen 465 andelsleiligheter, fordelt på lav- og høyblokker på adressene: Tvetenveien 19- 215 (oddetallsnumre) og 231-261 (oddetallsnumre). Gårds- og bruksnummer: 146 / 36.

Leiligheten ligger på Trosterud i et etablert boligområde med kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til flere idretts- og aktivitetstilbud på Trosterud, Haugerud og Furuset. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Østmarka og Lutvann, med turstier, lysløyper, badeplasser og fiske- og padlemuligheter. Det er også kort vei til Haugerud idrettspark, Trosterudvillaen og Tveten gård. Kollektivtilbudet er godt med T-bane og buss innen kort avstand, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87955070.			
Kommentar				
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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 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.”*

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde

Forutsetninger

en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.