Norsk takst

Tilstandsrapport

Grindbakken 4, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2314
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26181 **Eiendomsverdi ref nr:** YD2109

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

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

Romslig og praktisk innredet 4-roms andelsleilighet i 2. etasje, endeleilighet.
Fra stuen er det utgang til solrik, vestvendt terrasse på ca 12 m², med gode solforhold og flott utsikt samt ingen gjenboere.
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 9 m².

I regi av borettslaget har utvendig betong blitt rehabilitert samt at det ble skiftet vinduer og terrasse-/verandadører, som er stemplet produksjonsår 2009, 2012, 2018 og 2026.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2026 og har fått utført omfattende oppgraderinger og noe innvendige ombygninger. Arbeidet har i hovedtrekk bestått av:

* Gulvene i stue og hovedsoverommet er avrettet med flytsparkel og belagt med trinnlydplater.
* Det er lagt nytt fiskebenslaminat med lydisolerende underlag i alle oppholdsrom.
* Veggene i samtlige rom er fornyet med nye gipsplater. Det er utført isoleringsarbeider i innvendige skillevegger mellom kjøkken og soverom, samt mellom de to minste soverommene.
* Det er montert nye lister rundt vinduer og dører, samt nye gulv - og taklister.
* Alle innvendige flater er sparklet og malt.
* Innvendige dører er malt og utstyrt med nye dørhåndtak. Døren til dusjbadet er skiftet ut.
* Kjøkkenet er oppgradert med ny stekeovn fra Siemens, ny veggplate over kjøkkenbenk, nye håndtak og justering av kjøkkeninnredningen.
* Vanninstallasjonene på kjøkkenet er oppgradert med rør-i-rør-system, stoppekran og automatisk lekkasjestopper (waterguard/aquastop). Det er også montert ny komfyrvakt.
* Begge badene er modernisert/flislagt.
* Det er montert nye garderobeskap i to soverom og entre/gang.
* Det elektriske anlegget er oppgradert og delvis utvidet med nye kurser, utskifting av synlig elektrisk materiell samt at det er lagt nytt i begge badene. Det er utstedt Samsvarserklæring for el -arbeid som er utført i 2026, datert 19.10.2026
* Det er montert nye lysarmaturer og installert Plejd smarthusstyring for betjening av belysning og oppvarming.

Samlet sett gir det en romslig leilighet hvor det ved gjennomførte ombygninger og oppgraderinger i 2026 er lagt vekt på praktiske løsninger samt kvalitet på utstyr og materialer.
I 2026 har begge badene blitt modernisert/flislagt, med utskifting av overflater, innredning og tekniske installasjoner. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av toppmembran. På vegger ble det montert våtromsplater som underlag for fliser. Det ble i praksis bygget 2 nye bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

* Terrassert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
* Grunnmur i betong.
* Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med plateprofiler samt liggende kledning.
* Støpte dekker som etasjeskillere.
* Flatt tak som er tekket med papp/folie.
* Vinduer og veranda-/terrassedører, som er stemplet produksjonsår 2009, 2012, 2018 og 2026.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m² og fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 9 m².
* Prefabrikkerte betongtrapper og teglsatte vegger i oppgang.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige flater blitt fornyet/oppgradert i 2026.

VÅTROM Gå til side

* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Begge badene er modernisert/flislagt, med utskifting av overflater, innredning og tekniske installasjoner. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av toppmembran. På vegger ble det montert våtromsplater som underlag for fliser. Det ble i praksis bygget 2 nye bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN Gå til side

Høy kjøkkeninnredningen fra HTH og med integrerte hvitevarer, som ble montert i regi av tidligere eier.
I 2026 har kjøkkeninnredningen blitt oppgradert med ny stekeovn fra Siemens, ny veggplate over kjøkkenbenk og nye håndtak.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra begge badene. Forøvrig har leiligheten naturlig avtrekk.
* I forbindelse med modernisering av badene i 2026 har det blitt lagt nye vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
* Avløpsrør av plast.
* Varmt vann fra fellesanlegg.
* Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulvene og panelovner i øvrige rom.
* Sikringsskap er plassert i felles trappegang. 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert i 2026. Det elektriske anlegget er oppgradert og delvis utvidet med nye kurser, utskifting av synlig elektrisk materiell samt at det er lagt nytt i begge badene. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2026, datert 19.10.2026

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms andelsleilighet

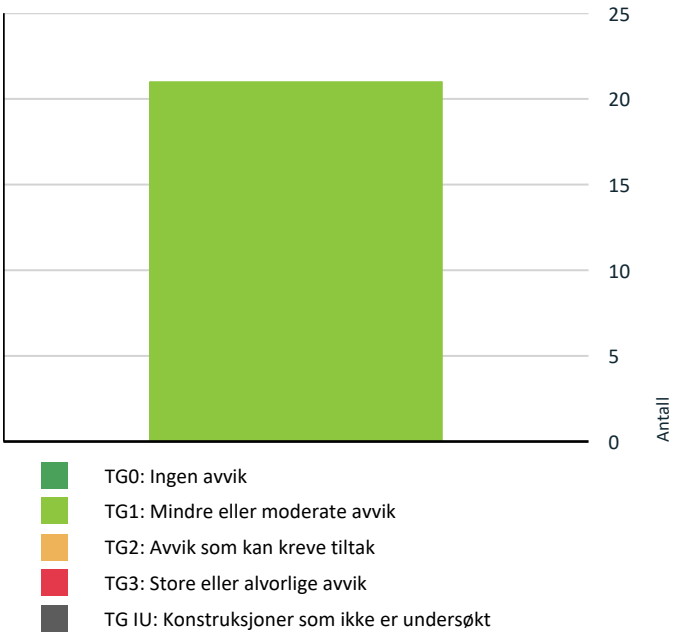
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* På opprinnelige tegninger er det inntegnet dør fra kjøkken til badet, døren er blendet. Ikke søknadspliktig endring.
* På opprinnelige godkjente tegninger er en del av soverommet ved stuen angitt som kott (tilleggsdel). Arealet er i dag innlemmet i soverommet og benyttes som hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiere har ikke selv bodd i leiligheten.

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Bygget/leiligheten er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Boligen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

For enkelte avvik med TG 2 eller TG 3 kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser på nivå 2 eller 3. Behovet vurderes konkret for den enkelte bygningsdelen og fremgår av rapportens anbefalte tiltak.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer.

Standard
Leiligheten har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og veranda-/terrassedør

Beskrivelse

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2009, 2012, 2018 og 2026.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og dører.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme av dør.

TG 1 Veranda og terrasse

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m².
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 9 m².

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 95 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet mot fall over rekkverket og kan medføre økt risiko for personskade.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise ved terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv av laminat, som er lagt i fiskebens-mønster.

Innvendige gulv er lagt nye i 2026

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med malte flater.

Veggflatene er nye - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger malte flater.

Himlingene er fornyet/malt - ingen observerbare skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Åpne- og lukkefunksjonen er stikkprøvekontrollert på enkelte dører, uten registrerte avvik.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og to soverom.

Vedrørende bad/våtrom generelt

Beskrivelse

BAD/VÅTROM – GENERELT

2 flislagte baderom som begge har blitt modernisert/flislagt i 2026
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

VÅTROM – DOKUMENTASJON:
BESKRIVELSE:
Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med

dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.
Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.
Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

VÅTROM

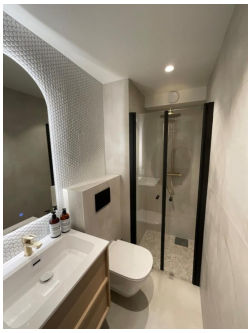
2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Dusjbadet har i 2026 blitt modernisert/flislagt, med utskifting av overflater, innredning og tekniske installasjoner. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av toppmembran. På vegger ble det montert våtromsplater som underlag for fliser. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.





2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sluk med klemring og synlig membransjett ved klemringen.

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant gulvflis ved døren. Membranens faktiske høyde ved terskelen er ikke dokumentert ved denne målingen alene.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og dusjdører ved nedsenket dusjnisje.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluftsspalte ved døren.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har blitt modernisert/flislagt i 2026 og har ikke vært i bruk. Eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer + at dusjbadet ikke har vært i bruk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet har i 2026 blitt modernisert/flislagt, med utskifting av overflater, innredning og tekniske installasjoner. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av toppmembran. På vegger ble det montert våtromsplater som underlag for fliser. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.



2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiere har dokumentasjon for utførelsen av badene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler.

Det ble målt tilfredstillende lokal fall rundt sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk med klemring og synlig membransjett ved klemringen.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant gulvflis ved døren. Ifølge fremlagt dokumentasjon er membranen ført minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranens høyde i forhold til slukrist er ikke verifisert ved målingen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantbolle, servantskap, speil, veggmontert wc og innbygd badekar m/dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluftsspalte ved døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har blitt modernisert/flislagt i 2026 og har ikke vært i bruk. Eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer + at badet ikke har vært i bruk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter og vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
I 2026 har kjøkkenet blitt oppgradert med ny stekeovn fra Siemens, ny veggplate over kjøkkenbenk og nye håndtak.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vannledningene i begge badene er lagt nye i 2026 med rør-i-rør-system og fordelerskap. Øvrige skjulte rørføringer er ikke undersøkt.

Det er stoppekraner i fordelerskapet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består av plastrør fra byggeåret og nyere rør i badene fra 2026. Deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.
Tilstandsgrad fastsettes etter vurdering av alder og registrerte forhold.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv, og rørenes tekniske tilstand er derfor i begrenset grad visuelt kontrollerbar.

Røranlegget er ikke vurdert utover det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen. En fullstendig vurdering av avløpsanleggets tilstand krever særskilt kompetanse og eventuelt spesialutstyr.

Alder, tilstopping og brudd/lekkasjer er generelle risikomomenter ved avløpsanlegg. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra begge badene.
For øvrig har leiligheten naturlig ventilasjon via veggventiler.

Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for bygningens alder. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet temperatur-, vind- og trykkforhold.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på at ventilasjonsanlegget er ute av funksjon.

Tilstandsrapport

Felles varmtvannsbereder

Beskrivelse

Leiligheten forsynes med varmtvann fra borettslagets felles varmtvannsanlegg.
Anlegget er en del av bygningens felles tekniske installasjoner, og drift, vedlikehold og eventuell utskifting ivaretas normalt av borettslaget.

Varmtvannsanleggets tekniske oppbygning, alder, kapasitet og vedlikeholdshistorikk er ikke nærmere undersøkt. Anlegget er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon fra leiligheten og omfattes derfor ikke av tilstandsvurderingen.

Det er ikke foretatt noen vurdering av fellesanleggets tekniske tilstand eller forventede gjenværende brukstid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

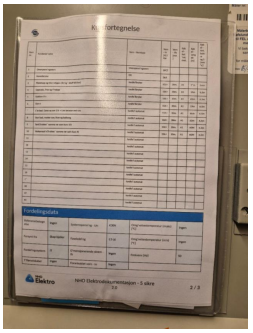
Sikringsskap er plassert i felles trappegang. 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert i 2026. Det elektriske anlegget er oppgradert og delvis utvidet med nye kurser, utskifting av synlig elektrisk materiell samt at det er lagt nytt i begge badene.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Anlegget antas å ha tilstrekkelig kapasitet for normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi i 2026, datert 19.10.2026

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

* Begge badene har innfelte downlights i himling. Belysningen fungerte ved befaringen.

* Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulvene og panelovner i øvrige rom.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet under befaringen, og deres funksjon er derfor ikke verifisert.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet mot fall over rekkverket og kan medføre økt risiko for personskade.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller tilpasse rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

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

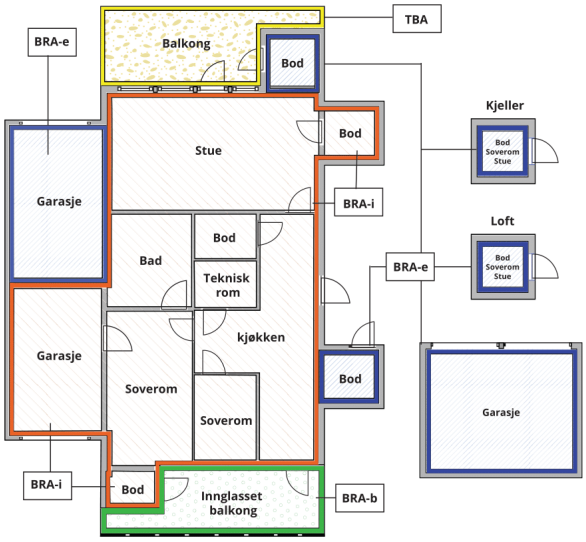
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	90	2		92	21
U. etasje - fellesareal		3		3	
SUM	**90**	**5**			**21**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entre/gang, dusjbad, bad, 3 soverom, kjøkken, stue	Bod	
U. etasje - fellesareal		Bod	

Kommentar

Terrassert boligblokk over i alt 4 plan + garasje i byggets sokkel.

Leiligheten ligger i 2. etasje, endeleilighet.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, dusjbad, bad, 3 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue.
Romhøyde i stuen er 2,39 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m² + bod på ca 2 m².
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 9 m².

Det medfølger:
- Garasjeplass m/ladepunkt for el-bil, i fellesgarasje i byggets sokkel.
- Bod i U. etasje på ca 3 m² og som er merket "2013".

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* På opprinnelige tegninger er det inntegnet dør fra kjøkken til badet, døren er blendet. Ikke søknadspliktig endring.
* På opprinnelige godkjente tegninger er en del av soverommet ved stuen angitt som kott (tilleggsdel). Arealet er i dag innlemmet i soverommet og benyttes som hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Linn Baade, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2314		0	17778.7 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Grindbakken 4

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
71/Måltrostskogen Borettslag	950441917	71	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Linn og Kim Baade

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
71	100	226 300	668 362 *25.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt område bestående av blokkhusbebyggelse i Voksen skog, med flott utsikt mot fjorden, Bogstadvannet og Bærumsmarka.
Beliggende med kort vei til barnehager, skoler alle trinn og matbutikk samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka.
Det medfølger garasjeplass m/ladepunkt for el-bil i fellesgarasje i byggets sokkel, gjesteparkering i fellesgarasjen.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkvei ved inngangssiden av bygget.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Fellesområder med lekeplasser og grøntarealer samt asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.914,- pr måned som inkluderer varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

Borettslagets fellesgjeld løp med avdragsfrihet frem til og med september 2026, opplysningsbrevet er datert 25. september og anslår ikke hva økningen i felleskostnadene vil bli når avdragene begynner i oktober 2026.

Bebyggelsen

Måltrostskogen Borettslag består av 106 andelsleiligheter fordelt på terrasseblokker med trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Første innflytting i borettslaget var i 1984 og bygningene er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 950 441 917 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 18.9.1985

Borettslaget har egen hjemmeside: https://vibbo.no/maltrostskogen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	3835809			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 18.9.1985	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi i 2026, datert 19.10.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	23.10.2026	

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.»*