

Tilstandsrapport

📍 Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 36

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 28.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1055

Referansenummer: FX9695

Foretak: BUILTBY AS



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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Kort beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter beliggende i Nåkkves vei 1, Oslo. Bygningen er oppført i 1977 og er en høyblokk med 13 etasjer samt underetasje og kjeller, med bærende konstruksjoner i betong. Leiligheten ligger i bygningens 12. etasje og har et samlet bruksareal (BRA) på 56 m², hvorav 45 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og ca. 8 m² innglasset balkong (BRA-b). I tillegg disponeres bod i kjeller på ca 3 m² (BRA-e). Boligen har laminatgulv, malte flater på vegger og himlinger, innglasset balkong, flislagt bad og kjøkken med integrerte hvitevarer. Oppvarming skjer via sentralvarme med radiatorer, og boligen har mekanisk avtrekk fra bad samt naturlig tilluft via ventiler i vinduer.

Konklusjon – vurdering av teknisk tilstand

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befaring i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i tråd med byggets alder, konstruksjonstype og bruk. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til overflater, kjøkkeninnredning, våtrom og tekniske installasjoner. Det er også registrert ett forhold med tilstandsgrad TG3 knyttet til utstyr for varsling og slukking av brann. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er i hovedsak ikke undersøkt. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Byggemåte

Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater. flatt yttertak.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Det er ikke varmekabler på bad.

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,38

Soverom: 2,47

Bad: 2,22

Entre: 2,47

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i boligen består av 2-lags isolerglass. Rammer og karmen er i tre.

Boligen har balkongdør med samme utførelse og materialvalg som vinduene – 2-lags isolerglass i tre. Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med kikkhull og elektronisk kodelås. Boligen har en innglasset balkong med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke, rekkverk i betong og er innglasset med glassfelt. På balkongdekket er det lagt fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater har laminat. Vegger og himling består av malte, slette flater. Det er montert downlights i himlingen i stue/kjøkken.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Bad/wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.

Veggene er flislagte. Himlingen består av slette, malte overflater. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Badet har to sluk: et hovedsluk plassert under servant, og et hjelpesluk i dusjonen. Hjelpesluket er tilkoblet hovedsluket. I hovedsluket er det synlig klemming av plast, og banemembran er synlig under klemringen.

Badet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert tilluftsløsning i dør eller vegg, som skal sikre lufttilførsel til rommet.

Det er boret hull i vegg fra entre mot våtrom, i område bak dusjonen, for å kontrollere eventuelle fuktforhold i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måling. Veggene består av gips og treverk, og materialene fremstår tørre.

Hulltakingen gir visuell og måleteknisk tilgang til deler av konstruksjonen bak våtsone, og utelukker fuktskader i det undersøkte området på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen begrenser seg likevel til et punkt, og det kan ikke utelukkes at det finnes lokale skader utenfor det inspiserte området.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette høyglans fronter (type Epoq). Benkeplaten er i laminat og har nedfelt enkel vask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter (resirkulerende avtrekk). Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator (resirkulerende avtrekk).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system, ført skjult i konstruksjonene. Det er montert vannfordelerskap på badet, med stengeventiler. Disse ble testet under befaring og fungerte som forutsatt. I tillegg er det synlige, utenpåliggende vannrør til dusj og servant inne på badet.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det

Beskrivelse av eiendommen

bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) fra sanitærutstyr.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft skjer via ventiler i vinduer, som sikrer tilførsel av frisk luft til oppholdsrom. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert ute i felles gang og inneholder en kombinasjon av automatsikringer og eldre skrusikringer.

Det foreligger begrenset informasjon om anleggets alder, omfang og eventuell oppgradering, da boligen selges som dødsbo. Det er ikke dokumentert om det er gjennomført el-kontroll eller utført oppgraderinger de senere år.

Kombinasjonen av eldre og nyere vern tyder på at anlegget kun delvis er oppgradert. Skrusikringer er en eldre løsning og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilvern. Uten tilgjengelig dokumentasjon er det usikkerhet rundt anleggets kapasitet og sikkerhet, noe som øker risikoen for overbelastning eller varmgang.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

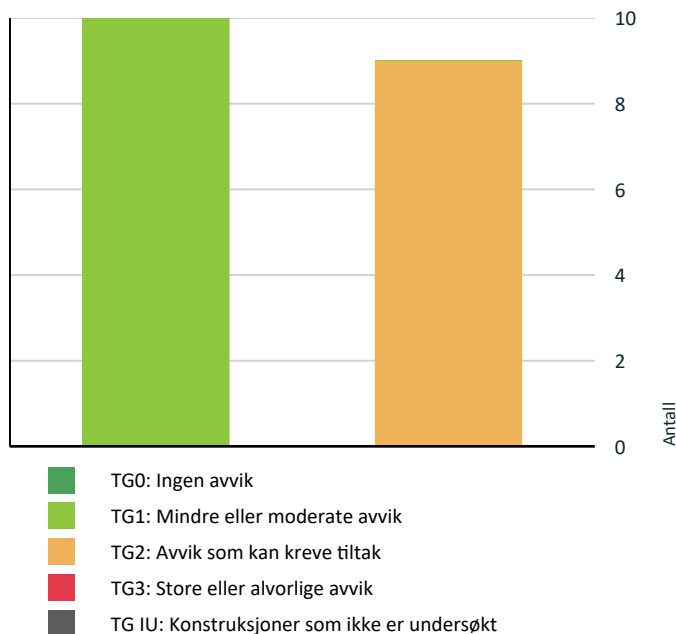
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 12.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 12.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 12.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 12.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 12.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 12.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1977

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen består av 2-lags isolerglass. Rammer og karmen er i tre.

TG 2 Dører

Boligen har balkongdør med samme utførelse og materialvalg som vinduene – 2-lags isolerglass i tre. Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med kikkhull og elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:

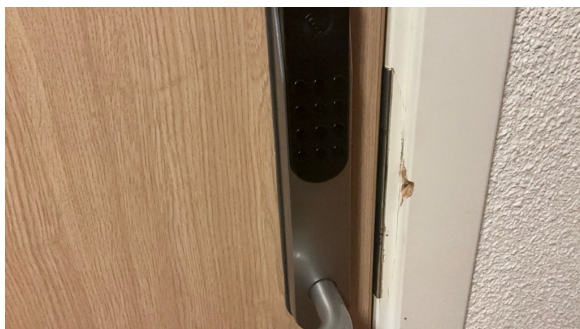
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i dørkarmen ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren vurderes til tilstandsgrad TG2, på grunn av registrert slitasje på karm. Døren fungerer med dette avviket.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke, rekkverk i betong og er innglasset med glassfelt. På balkongdekket er det lagt fliser.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater har laminat. Vegger og himling består av malte, slette flater. Det er montert downlights i himlingen i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell bruksslitasje, som er forventet for en bolig i bruk. Det er også observert mindre sprekker i puss over inngangsdør og sprekkeformasjoner i himling ved vannrør på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Sprekkene i puss og himling vurderes å være resultat av bevegelser i bygningskonstruksjonen og temperatursvingninger ved vannrør. Dette har primært kosmetisk betydning, men bør følges opp for å forhindre videre oppsprekking eller mulig fuktinntrengning ved rørgjennomføringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

12.ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Bad/wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

12.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte. Himlingen består av slette, malte overflater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

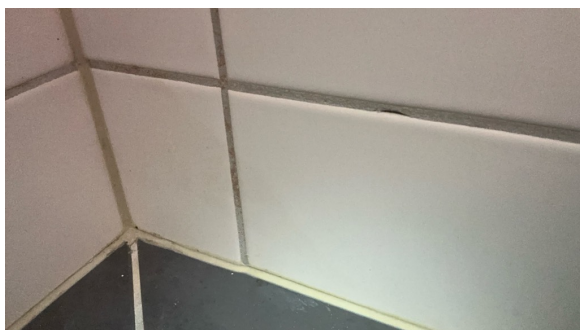
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fugene, samt stedvis sprekker i fugene på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging og sprekker i fugene skyldes normalt fuktbelastning over tid, kombinert med bevegelse i underlaget eller slitasje i fugematerialet. Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.



12.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging av fuger skyldes normalt langvarig fuktbelastning og manglende vedlikehold. Manglende varmekilde kan medføre redusert tørk og opprettholdt fuktighet i overflaten.

12.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk: et hovedsluk plassert under servant, og et hjelpesluk i dusjsonen. Hjelpesluket er tilkoblet hovedsluket. I hovedsluket er det synlig klemming av plast, og banemembran er synlig under klemringen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranløsningen. Det er imidlertid opplyst i tidligere salgsoppgave at membran ble fornyet i 2012.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlig klemming og banemembran i hovedsluk gir indikasjon på forskriftsmessig løsning, men fravær av dokumentert utførelse gir usikkerhet. Når membranen er over 10 år gammel, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Uten kontroll av tilstanden bak overflater kan man ikke utelukke svakheter som følge av alder eller utførelse. Dette gir risiko for lekkasje over tid dersom tettheten er svekket.

På bakgrunn av membranens alder, ukjent utførelse og skjulte løsninger mellom slukene vurderes tilstanden til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018



12.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

12.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert tilluftsøsning i dør eller vegg, som skal sikre lufttilførsel til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluftsåpning, som normalt etableres via spalte under dørblad eller ventil i dør/vegg. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Ved fravær av tilluft får ikke avtrekksviften tilført erstatningsluft, noe som reduserer trykkforskjellen og dermed luftutskiftingen i rommet. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet, som igjen øker risiko for kondens, soppevekst og forringelse av overflater og materialer på sikt.

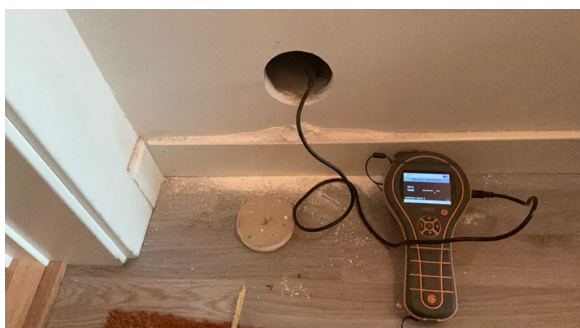
12.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg fra entre mot våtrom, i område bak dusjsone, for å kontrollere eventuelle fuktforhold i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måling. Veggen består av gips og treverk, og materialene fremstår tørre.

Hulltakingen gir visuell og måleteknisk tilgang til deler av konstruksjonen bak våtsone, og utelukker fuktskader i det undersøkte området på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen begrenser seg likevel til et punkt, og det kan ikke utelukkes at det finnes lokale skader utenfor det inspiserte området.



KJØKKEN

12.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette høyglans fronter (type Epoq). Benkeplaten er i laminat og har nedfelt enkel vask med ettgrep blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter (resirkulerende avtrekk).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i skjøten på benkeplaten, nært til oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling i benkeplate oppstår som regel ved fuktinntrengning i skjøtene, typisk rundt vask og skjøtepartier. Dette gir redusert materialstyrke, kan føre til videre oppsprekking, og svekker både funksjon og estetikk.

Basert på registrert svelling vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018,

12.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator (resirkulerende avtrekk).

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk ut av bolig fra komfyr/kokesone. Kullfilterventilator gir ingen direkte utskiftning av inneluft, og bidrar i begrenset grad til å fjerne fukt og matos.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Langvarig bruk av kullfilter uten tilstrekkelig utskiftning kan føre til opphopning av lukt, fett og fukt i rommet. Dette kan ha negativ effekt på både innneklima, overflater og materialer over tid.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system, ført skjult i konstruksjonene. Det er montert vannfordelerskap på badet, med stengeventiler. Disse ble testet under befaring og fungerte som forutsatt. I tillegg er det synlige, utenpåliggende vannrør til dusj og servant inne på badet.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) fra sanitærutstyr.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft skjer via ventiler i vinduer, som sikrer tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert ute i felles gang og inneholder en kombinasjon av automatsikringer og eldre skrusikringer.

Det foreligger begrenset informasjon om anleggets alder, omfang og eventuell oppgradering, da boligen selges som dødsbo. Det er ikke dokumentert om det er gjennomført el-kontroll eller utført oppgraderinger de senere år.

Tilstandsrapport

Kombinasjonen av eldre og nyere vern tyder på at anlegget kun delvis er oppgradert. Skrusikringer er en eldre løsning og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilvern. Uten tilgjengelig dokumentasjon er det usikkerhet rundt anleggets kapasitet og sikkerhet, noe som øker risikoen for overbelastning eller varmgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke oppgitt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

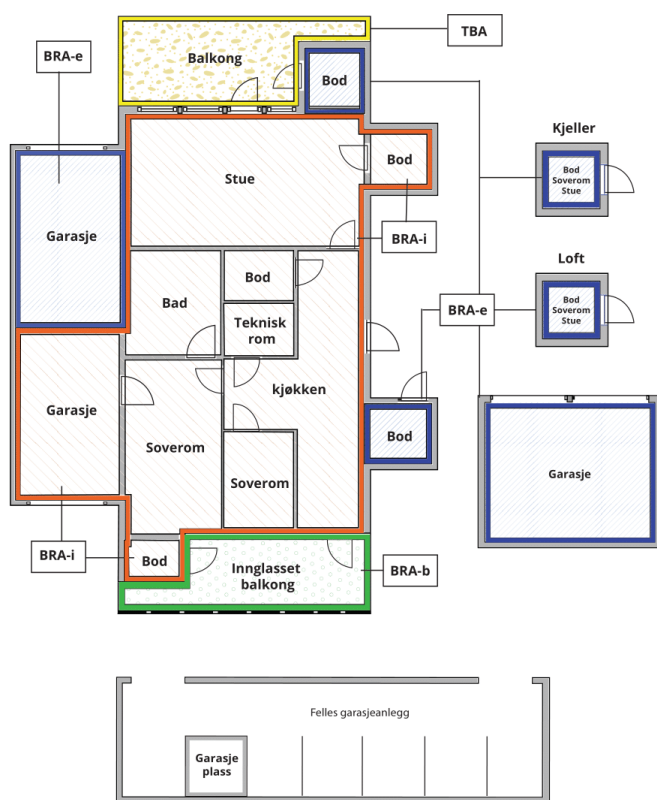
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 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

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)		
1.etasje		3		3	
12.Etasje	45		8	53	
SUM	45	3	8		
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	
12.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 2,6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	36		0	34928.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nåkkves vei 1							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet

Denne leiligheten ligger i et veletablert, populært og barnevennlig boligområde på Tveita.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten

Borettslaget eier tomten på 34 959 kvm. På forsiden er det beplantning, gangveier og biloppstillingsplasser. Tomten er opparbeidet med fine grøntarealer på baksiden av blokken med sittegrupper og lekeplass for barn.

Annet

Byggemåte

Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater. flatt yttertak.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Det er ikke varmekabler på bad.

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,38

Soverom: 2,47

Bad: 2,22

Entre: 2,47

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.