

Tilstandsrapport

📍 Lillogata 5 Q, 0484 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 60, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 16520-26060

Eiendomsverdi ref nr: AO6319

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

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, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Gjennomgående 4-roms eierseksjon i 6. etasje.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4,5 m² og fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 11,5 m², begge med fin utsikt og gode solforhold.
Det er heis i bygget.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2022 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2024 ble deler av innmatten i sikringsskapet fornyet/oppgradert ved at 7 kurser ble skiftet til jordfeilautomater.
- * I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer + ny 135 l varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.
- * I 2023 ble det montert ny veggmontert toalett.
- * I 2022 ble det montert/skiftet av 4 stikkontakter og 8 brytere/dimmere.

Etter befaringen og før visning skal det skiftes/utbedres i deler av 4 parkettbord i stuen vedrørende opptørket fuktskjold, ved skyvedør til kjøkken.

I regi av tidligere eier ble det utført:

- * I 2020 ble badet flislagt, flis-på-flis.
- * I 2019 ble det lagt 1-stavs parkett.
- * I 2016 ble det lagt gulvfliser i entre/gang.
- * Det ble montert nedfellbar seng i ett soverom.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet 4-romsleilighet med attraktiv beliggenhet og som holder normalt god standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om rekkverkshøyder ved balkongene samt punkter i badet vedrørende "Gulv" og "Sluk, membran og tettesjikt". Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrader ved punktene "Gulv" og "Sluk, membran og tettesjikt" er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid samt kommentert forhold at det ikke er oppkant ved terskel.

4-roms eierseksjon - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Leilighetsbygg i betong-, stål- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er forblendet med teglstein samt felter ved balkonger som er kledd med liggende kledning.
- * Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeåret.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Elementdekker som etasjeskillere.
- * Tak som er teknet med papp/folie.
- * Heis i oppgang.
- * Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4,5 m². Fra kjøkken en er det utgang til balkong på ca 11,5 m² + bod på ca 2 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok - etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret. I 2020 ble badet flislagt, flis-på-flis. Det ble samtidig montert ny baderomsinnredning. I 2023 ble det montert ny veggmontert toalett.

Tilstandsgrader ved punktene "Gulv" og "Sluk, membran og tettesjikt" er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid samt kommentert forhold at det ikke er oppkant ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med folierte fronter med integrerte hvitevarer.

I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra kjøkken og bad.
- * 135 l varmtvannsbereder fra 2023, som er montert i kjøkkenbenken.
- * Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen. Stoppekraner i badehimling.
- * Avløpsrør av plast.
- * Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret. Deler av innmatten i sikringsskapet ble i 2024 fornyet/oppgradert ved at 9 kurser ble skiftet til jordfeilautomater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

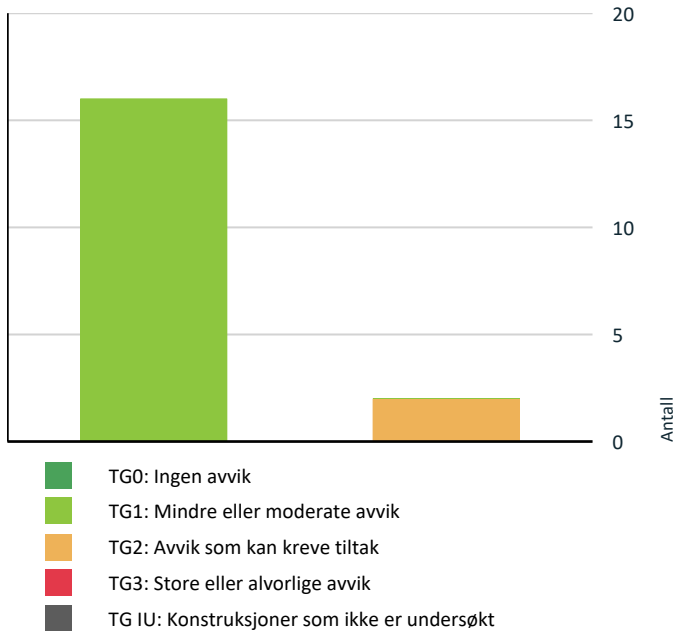
[Gå til side](#)

4-roms eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering.

Oppsummering av avvik

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

4-roms eierseksjon

Tilstandsrapport

4-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

2005

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører dør med isolerglass, fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4,5 m².

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 11,5 m² + bod på ca 2 m². Tremmegulv, som det lagt teppe over.

Rekkverkshøyden på balkongene ble målt til 104 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.

Høydeforskjellen ved gjeldene balkonger er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

Generelt:

Dagens byggeforskrifter har større krav til rekkverkshøyde enn de regler som gjaldt ved søknadstidspunktet for gjeldene bolig/bygning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig persienner mot balkong ved kjøkkensiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

* Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

- Etter befaringen og før visning skal det skiftes/utbedres i deler av 4 parkettbord i stuen vedrørende opptørket fuktskjold, ved skyvedør til kjøkken.

* Vegger med malte flater og fliser.

* Himlinger med malte flater/malte elementer.

Tilstandsrapport

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og kjøkken.

* I stuen ble det målt høydeavvik på 5 mm.

* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører/skyvedører med glassfelt mellom stue/kjøkken.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Nedfellbar seng + plassbygget hylle i ett soverom

Skyvedørsgarderobe i entre/gang.

Garderobeskap i ett soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret. I 2020 ble badet flislagt, flis-på-flis. Det ble samtidig montert ny baderomsinnredning.

Tilstandsgrader ved punktene "Sluk, membran og tettesjikt" og "Gulv" er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid samt kommentert forhold at det ikke er oppkant ved terskel.

6. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt gulv ligger i nivå over dørterskel, slik at det ikke er oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Flislagt våtromskabin fra 2005 som i 2020 ble oppgradert ved flislegging, flis-på-flis. Gulvflisene ligger over nivået for dørterskel og uten oppkant ved terskel.

Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert i forhold til kommentert forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid for et bad.

6. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

I flislagte våtromskabiner er det det generelt vanskelig å se membranløsninger/-avslutninger, som i gjeldene sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt våtromskabin fra 2005, som i 2020 ble oppgradert ved flislegging. Dette ble gjort flis-på-flis, og uten at opprinnelig sluk og membran ble oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Flislagt våtromskabin fra 2005 er oppgradert i 2020 med flis-på-flis uten at sluk og membran ble fornyet, slik at disse disse fortsatt er fra opprinnelig byggeår/2005.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning.

Tilstandsgrad er vurdert i forhold til kommentert forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid for et bad.

6. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantbolle, servantskap, veggmontert wc og dusjvegg.

Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra bad. Tilluftsspalte ved døren.

6. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført. Hulltaking kan unnlates dersom badet er i prefabrikkerte konstruksjoner slik som gjeldene bad er i flislagt våtromskabin.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad i våtromskabin, fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag og benkeplate av kompositt. Avtrekksvifte i stålhette. Integreert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt venskap.

I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.

Stoppekraner i badehimling.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør, fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon - med avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

135 l varmtvannsbereider som er montert i kjøkkenbenk, som er stemplet produksjonsår 2023.

Strømtilførsel via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i entre/gang og bad, lamper fungerer.

* Varmekabel i badegulvet, panelovner ellers.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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 bygningsakkryndig 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

Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret.

I 2024 ble deler av innmaten i sikringsskapet fornyet/oppgradert ved at 9 kurser ble skiftet til jordfeilautomater.

I 2022 ble det montert/skiftet av 4 stikkontakter og 8 brytere/dimmere.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det elektriske anlegget gjennomgikk i juni 2024 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 30.10.2024

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppgradering av sikringsskapet og kontroll av jording i kjøkken, datert 9.10.2024

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse montering av 4 stikkontakter og 8 brytere/dimmere, datert 5.11.2022

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av el-anlegget/leiligheten, men det er utstedt ferdigattest, så det legges til grunn at det er fremlagt nødvendige kontrollerklæring før utstedelse av ferdigattesten.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden på balkongene ble målt til 104 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Rekkverkshøyden på balkongene ble målt til 104 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre.

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

4-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	85	2		87	16
U1. etasje - fellesareal		7		7	
SUM	85	9			16
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entre/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue	Bod	
U1. etasje - fellesareal		Bod	

Kommentar

4-roms eierseksjon i leilighetsbygg.

Leiligheten ligger i 6. etasje og har atkomst via trapp eller heis i felles oppgang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, 3 soverom, bad, kjøkken m/spiseplass og stue.

Romhøyde i stue/kjøkken er 2,47 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4,5 m².

Fra kjøkken en er det utgang til balkong på ca 11,5 m² + bod på ca 2 m².

Det medfølger:

- 1 bod i U1 merket "E-805" og som er ca 7,5 m².

- Garasjeplass nr 373 m/ladepunkt for el-bil i lukket fellesgarasje.

* 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 takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside.

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
23.3.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Unni Wennevold Reinartsen, som påviste og ga opplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	60		43	3305.2 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Lillogata 5 Q

Hjemmelshaver

Unni Wennevold Reinartsen og Garett Theodore Vanderveen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Elvebredden Øvre
Boligsameie

Eierandel

84 / 5594

Forretningsfører

BORI BBL

Organisasjonsnr

990297568

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i nyere bebyggelse på Sandaker/Sagene bydel med kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder.

Det medfølger garasje plass nr 373 m/ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje i kjeller.

Sameiet har gjesteparkering på fellesområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.684,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 3.634,- og dugnadsbidrag med kr 50,- samt vanlige poster for boligsameier.

I tillegg betales det månedlig kr 400,- for garasje plass til Elvebredden Garasjesameie.

Bebyggelsen

Elvebredden Øvre Boligsameie består av i alt 79 seksjoner.

Bygningen/leiligheten ble ferdigstillet i 2005 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 990 297 568 og BORI BBL er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygningen/leiligheten, datert 19.8.2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	6590526			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av bygningen/leiligheten, datert 19.8.2013	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det elektriske anlegget gjennomgikk i juni 2024 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 30.10.2024	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO6319>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon