

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nittedalgata 3, 0654 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 90

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3445

Eiendomsverdi ref nr: HI1568

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Fasadene er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertak er skråtakskonstruksjon (sal/valm) tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 1991 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med malt pasrkett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2007. Badets hovedsluk er montert omtrent midt i baderomsgulvet. I dusjonen er det montert et hjelpesluk. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til begge slukene med slukenes klemringer for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for oppvaskmaskin. Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Videre er det avtrekksventil i kjøkkenrommet (stue/kjøkken) som er koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert i veggen på utsiden av badet.

På kjøkkenet er vannrørene lagt opp som kobberør med egne stoppekraner tilgjengelig fra skapet under oppvaskkummen. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk i stue/kjøkken og på bad. Avtrekket styres av et sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten via spalter over vinduer. Eier informerer om at leiligheten for tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker.

Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderoben/omklingsrommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

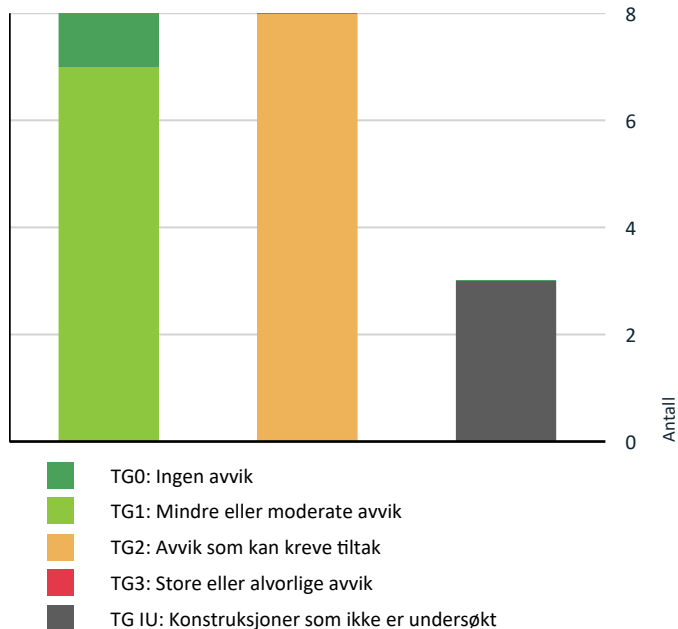
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. 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](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1991

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1991 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje med oppsprekninger i trevirket

Vinduene på badet og soverommet subber litt i karmene, men ikke slik at de ikke enkelt kan åpnes og lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider slik som justering av karmen og overflatebehandling (maling) av vinduene.



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre fra 1991 utført med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde. Tetningspakningene er stive og har delvis mistet sin funksjon slik at det oppleves noe kuldefall/trekk mellom karm og dør. Ellers subber dørbladet i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for vedlikeholdsarbeider med justering av karmen, bytte av tetningspakninger samt overflatebehandling (maling).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk.



Ettersom balkongen er belagt med terrassebord av trevirke var det ikke mulig å vurdere fallforholdet eller tilstanden på dekket under terrassebordene.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv i leiligheten er belagt med malt parskett. Innvendige vegger er bestående av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport



Eiere informerer i egenerklæringsskjemaet at en pågående sak for å utbedre sprekker som følge av tidligere lekkasjeskader. Sprekkene vises i dette bildet og er konsentrert i dette området. Eier informerer også at det er styrets ansvar å utbedre skadene ettersom lekkasjen var fra utvendig fasade.

Undertegnede takstmann søkte etter fukt i dette området på befaringsdagen uten å påvise oppfuktete områder. Årsak til sprekken kan ikke bekreftes eller vurderes nærmere av undertegnede takstmann uten nærmere undersøkelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue/kjøkken: Det er målt en høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom: stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt betongtak.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjen er plassert nære døråpningen inn til badet. Mellom dusjen og døråpningen er det laget et skille med en dusjdør i glass, men døråpningen er allikevel utsatt for vannsprut som kommer under dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå unødig vannbelastning på dør og listverk kan det til fordel monteres større "subbelister" i bunn av dusjdørene. Bruken av dusjen må allikevel være med oppmerksomhet for å unngå unødig skade. Sørg for å tørk opp vann etter bruk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall til sluk, dog er fallet noe svakt enkelte steder. Høydeforskjellen mellom topp flis (brutt membran) ved baderomsdøren og topp slukrist er 15 mm, mens minimumskravet i byggeteknisk forskrift er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, dog er det viktig med oppmerksom bruk slik som også beskrevet under "overflater gulv".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets hovedsluk er montert omtrent midt i baderomsgulvet. I dusjsonen er det montert et hjelpesluk. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til begge slukene med slukenes klemringer for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, servantinnredning, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i veggen fra gangen og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Videre er det avtrekksventil i kjøkkenrommet (stue/kjøkken) som er koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert i veggen på utsiden av badet. På kjøkkenet er vannrørene lagt opp som kobberrør med egne stoppekraner tilgjengelig fra skapet under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:

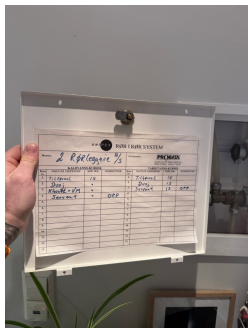
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kursbetegnelse til rør-i-rør-systemet



Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet til badet. Her finnes stoppekraner til badet.



Vannrør og stoppekraner til kjøkkenet.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk i stue/kjøkken og på bad. Avtrekket styres av et sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Tilluft/friskluft tilføres leiligheten via spalter over vinduer.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten for tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. Eier har ikke fysisk tilgang til disse tankene og disse er derfor ikke inspisert.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

! TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderoben/omkladningsrommet.

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

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?

Nei

Samsvarserklæring fra 2016:

Det foreligger ikke samsvarserklæring for varmemefolie i gulv i kjøkken, montert i 2016 (ifølge tidligere salgsoppgave).

Samsvarserklæring fra 2019:

Kommentar fra selger: "Jeg finner ikke dokumentasjon på det elektriske arbeidet som ble utført i 2019 i forbindelse med kabler i lettvegger da vi gjorde om på planløsningen. Arbeidet ble utført av faglært, men jeg husker ikke/finner ikke ut hva firmaet het."

Samsvarserklæring fra 2023:

Utbedring av Elvia rapport 5301938.

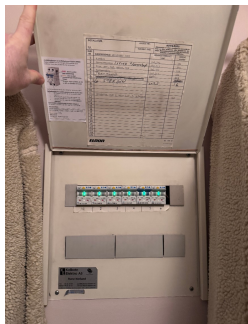
Tilstandsrapport

Fjernet enkel stikk uten jord under vindu og montert dobbel stikk m/jord kjøkken.

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 2. Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

1. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
2. Årsaken til at rekkverkshøyden på balkongen er for lav er på grunn av at gulvet på balkongen er belagt med terrassebord i trevirke som bygger opp de cm. som mangler på rekkverkshøyden. Ved å fjerne terrassebordene på gulvet vil forskriftskravet ivaretas. Årsaken til det gitte høydekravet i byggteknisk forskrift er pga. fallfare, og vær derfor klar over denne risikoen.

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

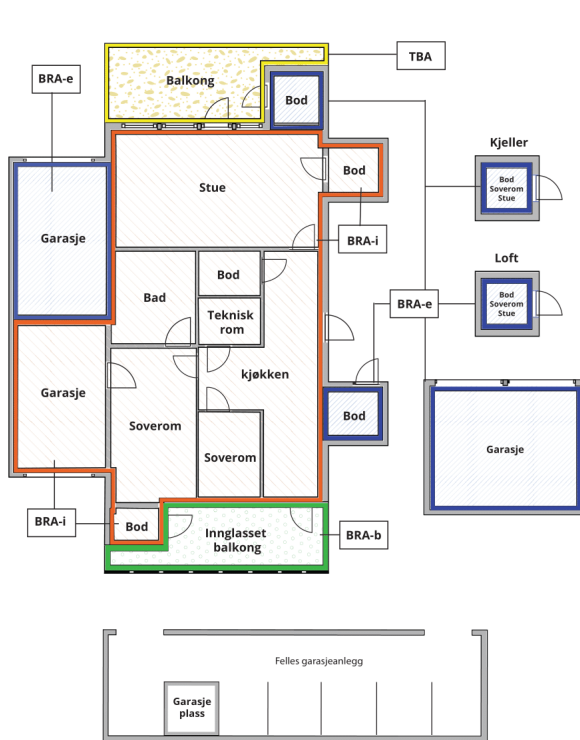
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57			57	8
Kjeller		3		3	
SUM	57	3			8
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, garderobe/omklingsrom, gang, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,38 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheden. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info fra selger:

"Det er foretatt el-tilsyn og påfølgende utskifting av ikke-jorda til jorda stikkontakt på kjøkken (oppretting av avvik fra tilsynet). Det er også blitt utbedret en liten fuktskade i malingen på kjøkkenet som Spikern Bygg gjorde i regi av styret i borettslaget."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Jonas Johnsen Hildershavn	Kunde
	Ann Britt Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	90		0	1566 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nittedalgata 3

Hjemmelshaver

Borettslaget Nittedalgata 1-7

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
958333552			Pedersen Ann Britt, Hildershavn Jonas Johnsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 16.02.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.