



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Heia 17, 0268 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 67, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1079

Referansenummer: OR7188

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 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.

## 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 ligger i Heia 17 i Oslo og består av en seksjon i en eldre villa oppført i 1929. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner med støpt kjellergulv, etasjeskillere i trekonstruksjoner og yttervegger i mur/betong med pusset overflate. Yttertaket er utført i trekonstruksjon med valmet takform tekket med betongtakstein. Tomten er eiet og utgjør ca. 1310 m<sup>2</sup>, opparbeidet med blant annet gårds plass, støttemurer, plen og beplantning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

## Overordnet vurdering av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1929, men er vesentlig oppgradert og ombygget i 2025. Arbeidene har blant annet omfattet endret planløsning, konstruktive tiltak i etasjeskillere og takkonstruksjon, nye vinduer og dører, nytt bad samt fornyelse av innvendige overflater og flere tekniske installasjoner. Som følge av disse arbeidene fremstår boligen i stor grad modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse. Samlet sett vurderes boligen å fremstå med oppgradert standard etter nyere ombygging, samtidig som enkelte bygningsdeler fortsatt må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige konstruksjon.

## Sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner.

## Parkering

Boligen disponerer 2 stk parkeringer på felles tomt.

## Eierbrøk og felleskostnader

Boligen har en eierbrøk på 15 % i sameiet. Månedlige felleskostnader utgjør kr 1 500, og dekker ordinære driftskostnader i sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

## Romhøyder

### Beskrivelse:

Boligen har skråtak, og romhøyder vil derfor variere i rommene. Målingene er foretatt på tilfeldige steder og oppgis som orienterende.

### Målte romhøyder:

Stue/kjøkken: ca. 3,58 m

Soverom 1: ca. 2,23 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,56 m)

Entré: ca. 2,44 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,36 m)

Master soverom: ca. 2,40 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,56 m)

Bad: ca. 2,49 m

Bad/gang: ca. 2,47 m

Soverom 3: ca. 2,33 m (laveste målt høyde ved skråtak ca. 0,63 m)

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige overflater er fornyet i 2025. Gulvflater består av fliser i entré og enstavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom. Vegger er utført med malte slette flater. Himlinger har malte slette overflater. Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er renoveret i 2025 og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Veggene er flislagt og himlingen er utført med malt slett overflate med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluket er utført i plast som rennesluk plassert mot vegg i dusjonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger produkt- og utførelsesdokumentasjon. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, samt vegghengt toalett. Sisternen er utstyrt med lekkasjepose. Ventilasjon skjer via avtrekksventil i himlingen med tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er nytt fra 2025 og er innredet med over- og underskap med fronter i lav profil. Benkeplaten er utført i Corian med nedfelt Corian-vask med stålbunn og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøll/frys og vinskaf. Det er montert ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i plast utført som rør-i-rør-system fra 2025. Vannfordelerskapet er plassert i entré og er utstyrt med stengeventiler. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom. Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom, har en kapasitet på ca. 143 liter og effekt på 2 kW, og er plassert ved sluk. Det elektriske anlegget er kontrollert visuelt med sikringsskap og kursfortegnelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

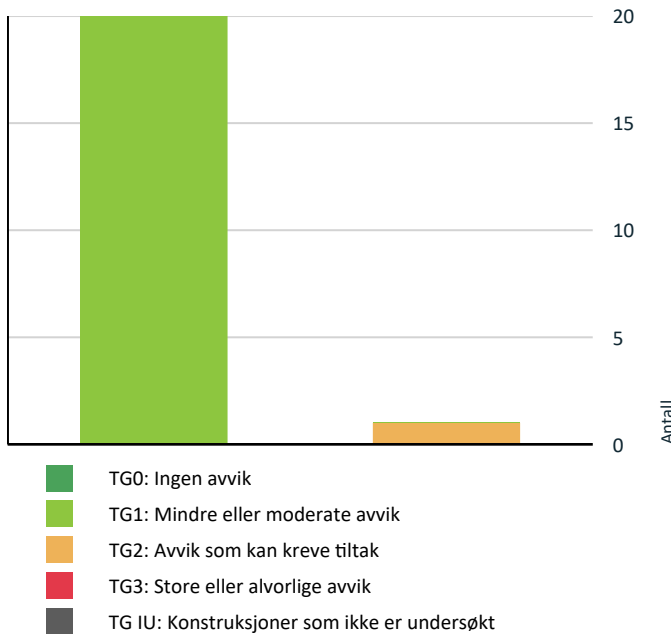
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1929

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025 Ombygging Informasjonen er basert på opplysninger fra kontaktperson samt dokumentasjon innhentet gjennom saksinnsyn.

#### Oppgraderinger og ombygging

Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget i 2025. Arbeidene har omfattet både bygningsmessige endringer og tekniske oppgraderinger, og boligen fremstår i stor grad modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Planløsningen er endret fra opprinnelig utforming for å gi en mer hensiktsmessig romdisponering. Det er utført konstruktive tiltak i etasjeskillet mot underetasjen, samt arbeider knyttet til takkonstruksjonen. I forbindelse med ombyggingen er taket endret slik at tidligere tilbygg over trappehus er integrert i hovedtakets form, noe som gir et mer helhetlig takvolum. Endringen har også bidratt til bedre utnyttelse av loftsarealet og etablering av ytterligere romfunksjon.

Videre er det installert nye vinduer og dører, etablert nytt bad, samt utført oppgradering av innvendige overflater i boligen. De tekniske installasjonene er også i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene.

Samlet sett fremstår boligen som betydelig oppgradert i nyere tid, med omfattende tiltak både i konstruksjoner, planløsning, overflater og tekniske installasjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Alle vinduer i boligen, med unntak av ett takvindu på et soverom, er nylig skiftet og har produksjonsår 2025. Vinduene er utført med 3-lags isolerglass.

Vinduer fra 2025 vurderes som nye og forventes å ha gode isolerende egenskaper og lang gjenværende levetid. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik på disse vinduene.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduet med ukjent alder gir en viss usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid. Takvinduer er generelt mer utsatt for værpåkjenning og fuktbelastning enn ordinære veggvinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 2025: TG1, basert på ny utførelse og ingen registrerte avvik.

Takvindu med ukjent alder: TG2, grunnet usikkerhet knyttet til alder og tilstand.

Takvinduet med ukjent alder bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da slike vinduer er mer utsatt for fukt og værpåvirkning.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har ny Swedoor entrédør med brann- og lydklassifisering.

Det er balkongdør utført som skyvedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har dekke av terrassebord. Veggene på balkongen er kledd med panel, og det er montert belysning.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Alle overflater i boligen er fornyet i 2025.

Gulvflater består av fliser i entré og enstavs parkett i øvrige rom. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom.

Vegger er utført med malte slette flater.

Himlinger har malte slette overflater.

Det er montert downlights i kjøkken, stue, entré og soverom.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renovert i 2025. Det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Våtrom har normalt en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskeren 700.320), avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold. Med oppført år 2025 vurderes badet å ha lang gjenværende levetid.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

### 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen er utført som malt slett himling med innfelte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

### 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 30 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har sluk av plast utført som rennesluk plassert mot vegg i dusjsjonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelse samt produktdokumentasjon for membranen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjepose for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er avtrekksventil plassert i himlingen, og tilluft til rommet skjer via spalte under døren.

Avtrekksventil i himling bidrar til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Tilluft via spalte under dør sørger for lufttilførsel slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning i rommet ved normal bruk.

## 3.ETASJE > BAD INGANG FRA ENTRE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsonen.

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er nytt og ikke har vært i bruk, og det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet. Dokumentasjonen gir grunnlag for vurdering av oppbygning og utførelse av våtrommet uten behov for destruktive inngrep.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er renovert i 2025. Det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Våtrom har normalt en forventet levetid på 20–30 år (ref. Byggforskeren 700.320), avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold. Med oppført år 2025 vurderes badet å ha lang gjenværende levetid.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen er utført som malt slett himling med innfelte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall på ca. 25 mm fra terskel til topp sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har sluk av plast utført som rennesluk plassert mot vegg i dusjsonen. Tettesjiktet er utført med smøremembran, og det foreligger dokumentasjon på utførelse samt produktdokumentasjon for membranen.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgrepss blandebatteri. Det er installert vegghengt toalett, og sisternen er utstyrt med lekkasjepose for oppsamling og synliggjøring av eventuell lekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Det er avtrekksventil plassert i himlingen, og tilluft til rommet skjer via spalte under døren.

Avtrekksventil i himling bidrar til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Tilluft via spalte under dør sørger for lufttilførsel slik at ventilasjonen kan fungere som forutsatt. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning i rommet ved normal bruk.

## 3.ETASJE > BAD 2 INGANG FRA SOVEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsonen.

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er nytt og ikke har vært i bruk, og det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet. Dokumentasjonen gir grunnlag for vurdering av oppbygning og utførelse av våtrommet uten behov for destruktive inngrep.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med fronter i lav profil. Benkeplaten er Corian med nedfelt Corian-vask med stålbunn, samt ettgreps blandebeater.

Kjøkkeninnredningen er ny fra 2025.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap samt vinskap. Det er montert ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring, som bidrar til økt sikkerhet mot henholdsvis brann og vannlekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør i plast utført som rør-i-rør-system. Vannforderskapet er plassert i entré. Forderskapet er utstyrt med stengeventiler, som ble testet på befaringsstidspunktet og fungerer.

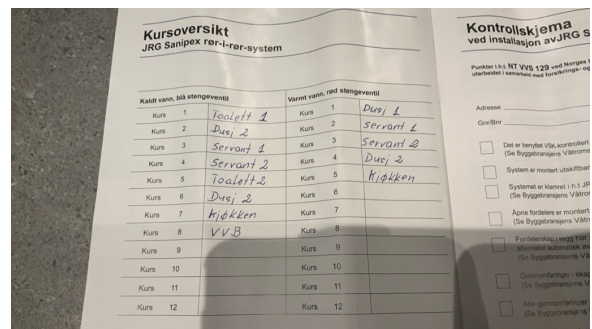
Installasjonen er opplyst å være fra 2025, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Rør-i-rør-system er en løsning som gjør det mulig å føre eventuelt lekkasjevann til fordelskap eller synlig sted, noe som bidrar til å redusere risiko for skjulte fuktskader. Tilgjengelig fordelskap med fungerende stengeventiler gir god mulighet for avstenging ved vedlikehold eller lekkasje.

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.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør er registrert under servant på badet og under vasken på kjøkkenet.

Øvrige avløpsrør er ført skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

# Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Balansert ventilasjon sørger for kontrollert tilførsel av frisk luft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Systemet bidrar til jevn luftutsiftning og bedre inn klima sammenlignet med naturlig ventilasjon.

Plassering av ventilasjonsaggregat i teknisk rom gir normalt god tilgjengelighet for service og vedlikehold.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i teknisk rom. Berederen er fra 2025 og har en kapasitet på 143 liter med effekt på 2 kW. Berederen er plassert ved sluk, noe som bidrar til sikker bortledning av vann ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 1929

## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og er nytt fra 2025. Hele leiligheten har nytt elektrisk anlegg installert i 2025. Sikringsskapet er utstyrt med kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring for anlegget.

Et nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon gir bedre forutsetninger for sikker drift. Kursfortegnelse gjør det enklere å identifisere og betjene de ulike kursene i boligen. Samsvarserklæring dokumenterer at installasjonen er utført i henhold til gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet.

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.

**2025**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

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?

Nei

## 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

## 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.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert røykvarsler eller slukkeapparat i boligen.

Det er også registrert at rekkverket på balkongen fremstår lavere enn dagens anbefalte høydekrav. Videre er det observert at trapp i fellesgang mangler håndløper/håndlist.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

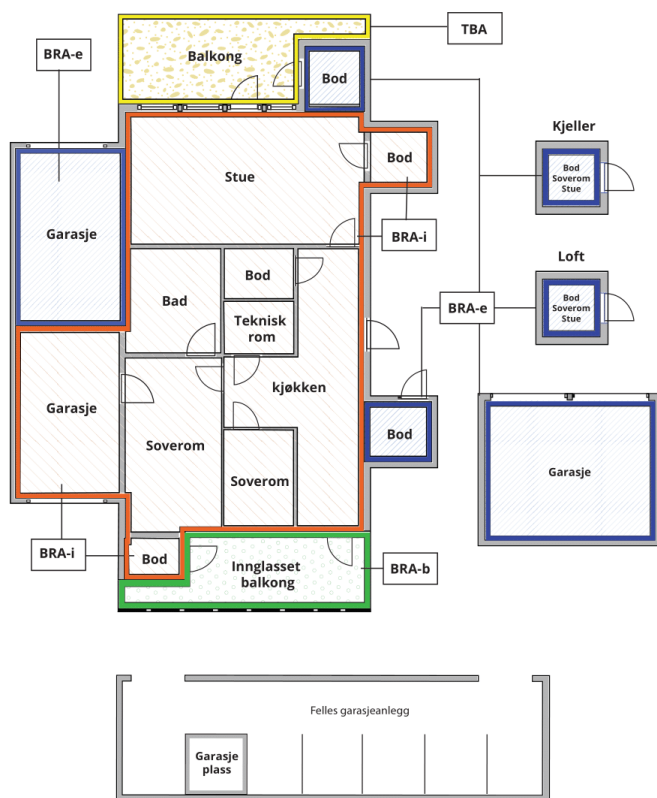
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		4		4			4
3.Etasje	77			77	6	27	104
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>4</b>			<b>6</b>	<b>27</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			Bod
3.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad ingang fra entre, bad 2 ingang fra soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom		

## Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 4 m<sup>2</sup>.

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Forbehold ved arealmåling: Arealet er til dels komplisert å måle nøyaktig. Dette skyldes blant annet skråtak, vinkler og varierende utforming i bygningskonstruksjonene. Slike forhold kan gjøre det utfordrende å fastslå eksakt avgrensning av målbart areal. Mindre avvik i oppmålt areal kan derfor forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er vesentlig oppgradert i 2025 med endret planløsning fra opprinnelig utforming. Det er utført tiltak i etasjeskiller mot underetasjen og arbeider i takkonstruksjonen, samt installert nye vinduer og dører. Videre er bad, innvendige overflater og flere tekniske installasjoner oppgradert. Arbeidene er utført av håndverkere, og det foreligger dokumentasjon på deler av de utførte arbeidene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Matias Utnem	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	67		3	477 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Heia 17							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Saure Alexander Skotner							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet  
Beliggenhet øverst og innerst på Heia i Bygdøy allé, ved Olav Kyrres plass.

### 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.

### Om tomten

Tomt  
Eiet tomt: 1310 kvm.

Tomten er flat/lett skrånende, opparbeidet med asfaltert gårdsplass/adkomstvei, natursteinsheller, støttemur, plen og beplantning. Lykter langs adkomstvei.

### Annet

Byggemåte  
Villa fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner, samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med betongtakstein (ikke besiktiget)

Byggeår  
Boligen ble oppført i 1929

Ferdigattest/brukstillatelse  
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

Sameiet  
Sameiet består av 3 seksjoner.

Eierbrøk og felleskostnader  
Boligen har en eierbrøk på 15 % i sameiet. Månedlige felleskostnader utgjør kr 1 500, og dekker ordinære driftskostnader i sameiet.

Parkering  
Boligen disponerer 2 stk parkeringer på felles tomt.

Vei, vann og avløp  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

## 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
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

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

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](#)