

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kjelsåsveien 5 B, 0488 OSLO



OSLO kommune

# gnr. 79, bnr. 34

# Andelsnummer 72

**Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 22486-1013

Referansenummer: FF6486

Foretak: BUILTBY AS

Takstingenør: Matias Utnem

Vår ref:



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  
Uavhengig Takstingeniør  
post@builtby.no  
920 59 064

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1951 og fremstår med løsninger og materialvalg som i stor grad reflekterer alder og gradvise oppgraderinger. Vinduer er nyere og vurderes i god teknisk stand. Det er registrert enkelte avvik i bygningsdeler med høy alder, herunder varmtvannsbereder, vannrør og overflater på bad og i enkelte rom. Ventilasjonsløsningen er hovedsakelig basert på naturlig gjennomstrømning, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Flere komponenter er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig på grunn av alder, funksjonsbegrensninger og vedlikeholdsbehov. Det ble ikke avdekket akutte bygningsmessige feil, men enkelte forhold bør følges opp og det må påregnes oppgraderinger av enkelte tekniske installasjoner over tid. Boligen vurderes samlet sett å ha et moderat vedlikeholdsbehov i henhold til alder og bygningsmasse.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.  
Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og sikkerhetslås.  
Balkongen er innglasset med adkomst fra stue. Den er utstyrt med skyvbart glassfelt, som gir mulighet for fleksibel lufting og beskyttelse mot vær.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser i entré, for øvrig laminat.  
Vegger: Malt strietapet.  
Himling: Malte betongflater. Nedsenket himling med downlights på kjøkkenet.  
Etasjeskillere består av støpte betongdekker.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badets byggeår er ukjent. Veggene har baderomsplater, og gulvet har fliser. Himlingen består av takplater.

Baderomsgulvet er belagt med fliser og har elektrisk varmekabel som oppvarmingskilde.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant i porselen og ettgreps blandebatteri. Over servant er det veggmontert speil, overskap med lav profil samt integrert belysning og stikkontakt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og benkeplaten er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over kjøkkenbenken er det montert fliser. Ventilatoren er koblet til kanal med avkast ut i det fri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber, som er et vanlig materiale benyttet i eldre rørinstallasjoner.

Det er synlige avløpsrør av plast under servant på badet og under vask på kjøkkenet. Rørene er synlige i skapinnredning og er ført med standard tilkoblinger for sanitærutstyr.

Boligen har ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Tilluft tilføres hovedsakelig gjennom ventiler i vinduer. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsluke i yttervegg, og det er spalte under dørbladet for å sikre luftstrøm mellom rommene.

Varmtvannsberederen er plassert i garderobeskap i entreen. Berederen har en kapasitet på ca. 120 liter og en oppgitt effekt på 2 kW. Produksjonsår er 1995.

Sikringsskapet er plassert i bygningens felles trappeoppgang.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

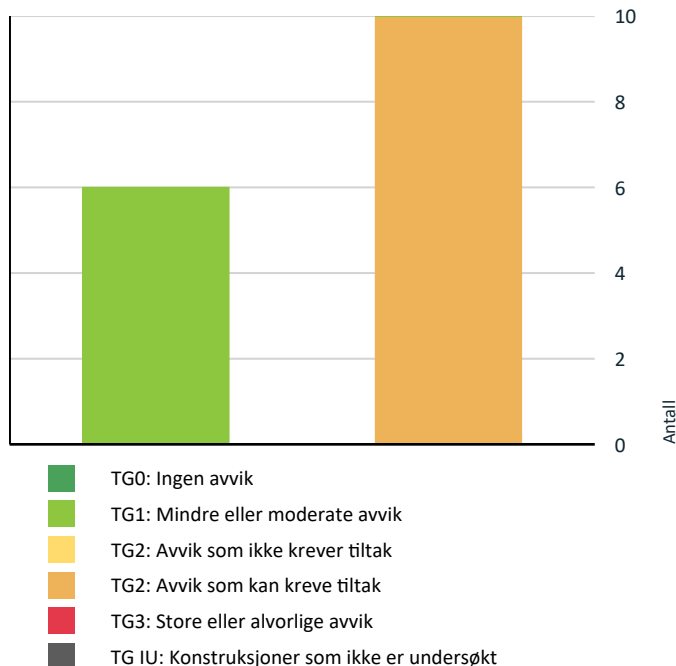
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1951

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022. Vinduene ble visuelt inspisert, og det ble utført enkel funksjonstest på utvalgte enheter. Det ble ikke registrert punkterte glass, svekkelser i karm eller ramme, eller avvik ved lukkemekanismer. Basert på alder og visuell kontroll fremstår vinduene i god teknisk stand.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Døren er malt på innsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på tetningslisten rundt dørkarmen, noe som kan svekke tettheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av avvik i tetningslistens tilstand vurderes bygningsdelen samlet til tilstandsgrad TG 2. Tilstandsgraden gjenspeiler et behov for vedlikehold, men ikke akutte tiltak.

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

Balkongen er innglasset med adkomst fra stue. Den er utstyrt med skyvbart glassfelt, som gir mulighet for fleksibel lufting og beskyttelse mot vær. Dekket er belagt med utendørsteppe. Veggen mot nabo er utført i glassbyggerstein og fliser. Rekkverket består av stålplater kombinert med felt av herdet glass.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Fliser i entré, for øvrig laminat.

Vegger: Malt strietapet.

Himling: Malte betongflater. Nedsenket himling med downlights på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Vegger: Det er registrert normal slitasje på veggflater i henhold til boligens alder.

Gulv: Gulvene har stedvis skader i form av riper, hakk og merker etter tidligere møblering.

Himling: Normal slitasje vurdert i forhold til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Overflater må påregnes og oppgraderes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av støpte betongdekker.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badets byggeår er ukjent. Veggene har baderomsplater, og gulvet har fliser. Himlingen består av takplater.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant i porselen og ettgreps blandebatteri. Over servant er det veggmontert speil, overskap med lav profil samt integrert belysning og stikkontakt.

Badet har naturlig ventilasjon gjennom ventilasjonsluke i yttervegg.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen består av takplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det registrert sprekker i silikonfuger, samt misfarging av fuger mellom fliser. Tilstedeværelsen av vindu i våtsonen gir økt risiko for fuktskader dersom karm og tilstøtende flater ikke er tilstrekkelig beskyttet.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsgraden gjenspeiler avvik med moderat risiko og behov for vedlikehold eller utbedring.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulvet har fliser og har elektrisk varmekabel som oppvarmingskilde. Det ble registrert misfarging i enkelte fuger. Fall på gulv ble kontrollert med laser og målt til 24 mm fra terskel til topp av sluk. Overflatene ble visuelt kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging på fugene, noe som kan indikere fuktpåvirkning over tid eller mangelfull rengjøring. Tilstanden vurderes som overfladisk.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har skjult membranløsning, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Sluket er plassert under servantskap og er av metall med klemring i plast. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens oppbygning eller utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av at membranen ligger skjult under flislagte overflater og det ikke er foretatt destruktive undersøkelser, er det ikke mulig å verifisere utførelsen. Ukjent membrantype og utførelse medfører usikkerhet rundt tetthetsnivå og langtidssikkerhet for våtsonen. Det ble ikke observert indikasjoner på fukt eller lekkasje i omkringliggende konstruksjoner, men denne vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige flater.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

TG 2, ettersom membranens utførelse og tilstand ikke kan konstateres.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant i porselen og ettgreps blandebatteri. Over servant er det veggmontert speil, overskap med lav profil samt integrert belysning og stikkontakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servantskap og tilhørende komponenter fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert krakelering i servantens overflate. Krakelering vurderes som et tegn på begynnende aldersbetinget nedbrytning, selv om funksjonen per i dag ikke er vesentlig redusert.

Tilstandsgrad TG 2, da det er registrert overflateskade i form av krakelering i servant. Dette representerer et moderat avvik fra forventet tilstand og medfører noe forkortet forventet brukstid.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon gjennom ventilasjonsluke i yttervegg. Det er etablert tilluft via spalte under dørbladet, som gir lufttilførsel fra tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen med naturlig avtrekk via ventilasjonsluke i yttervegg er en enkel og typisk eldre ventilasjonsform, som forutsetter tilstrekkelig temperaturforskjell og vindforhold for å fungere optimalt. Spalte under dørblad gir nødvendig tilluft, men det er ingen mekanisk avtrekksfunksjon som sikrer kontinuerlig og tilstrekkelig luftutskifting, spesielt i fuktbelastede perioder.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

tilstandsgrad TG 2, da naturlig ventilasjon anses som mindre effektiv enn mekaniske systemer og gir økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting ved høy fuktbelastning.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt måling etter fukt fra tilstøtende rom uten at det ga utslag.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, og benkeplaten er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over kjøkkenbenken er det montert fliser. Ventilatoren er koblet til kanal med avkast ut i det fri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk. Ventilasjonen anses som tilfredsstillende, da utkast føres ut av bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber, som er et vanlig materiale benyttet i eldre rørinstallasjoner. Installasjonen er delvis synlig, og det er ikke registrert lekkasjer eller drypp ved tilgjengelige rørstrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Installasjonen vurderes som funksjonell, men med alderdomsrelatert risiko for korrosjon og materialutmattelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

tilstandsgrad TG 2, da det er benyttet eldre kobberør og det foreligger usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og risiko for lekkasjer. Alder og rørtype tilsier økt sannsynlighet for fremtidig utbedringsbehov.

### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under servant på badet og under vask på kjøkkenet. Rørene er synlige i skapinnredning og er ført med standard tilkoblinger for sanitærutstyr.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Tilluft tilføres hovedsakelig gjennom ventiler i vinduer. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsluke i yttervegg, og det er spalte under dørbladet for å sikre luftstrøm mellom rommene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonssystemet er i tråd med vanlig praksis for eldre boliger. Ventilasjon via vindusventiler og spalter under dør gir grunnleggende lufttilførsel, men er avhengig av utetemperatur, trykkforskjeller og vindforhold for å fungere tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet gir forbedret funksjon i soner med høy lukt- og dampbelastning, men naturlig avtrekk på bad gir redusert og ustabil effektivitet sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

tilstandsgrad TG 2, da naturlig avtrekk på våtrom gir begrenset og ustabil ventilasjonseffekt.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i garderobeskap i entreen. Berederen har en kapasitet på ca. 120 liter og en oppgitt effekt på 2 kW. Produksjonsår er 1995. Det foreligger ikke lekkasjesikring under berederen, og det er ikke etablert avrenning eller oppsamlingsløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er eldre og har passert normal forventet levetid. Den fungerer per i dag etter hensikten, men fravær av lekkasjesikring medfører økt risiko for følgeskader ved eventuell svikt eller lekkasje. Plassering i garderobeskap uten oppsamling eller avløp gir ikke tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader. Dette vurderes som et klart avvik fra dagens anbefalte sikkerhetskrav for plassering og sikring av varmtvannsberedere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

tilstandsgrad TG 2, da den er over forventet teknisk levetid og mangler nødvendig lekkasjesikring. Dette representerer et vesentlig avvik med risiko for skader og behov for tiltak.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i bygningens felles trappeoppgang. Anlegget ble ikke inspisert da det ikke var tilgang til skapet på befaringstidspunktet. Tilstand og utstyr er derfor ikke vurdert.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ikke kjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ukjent**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

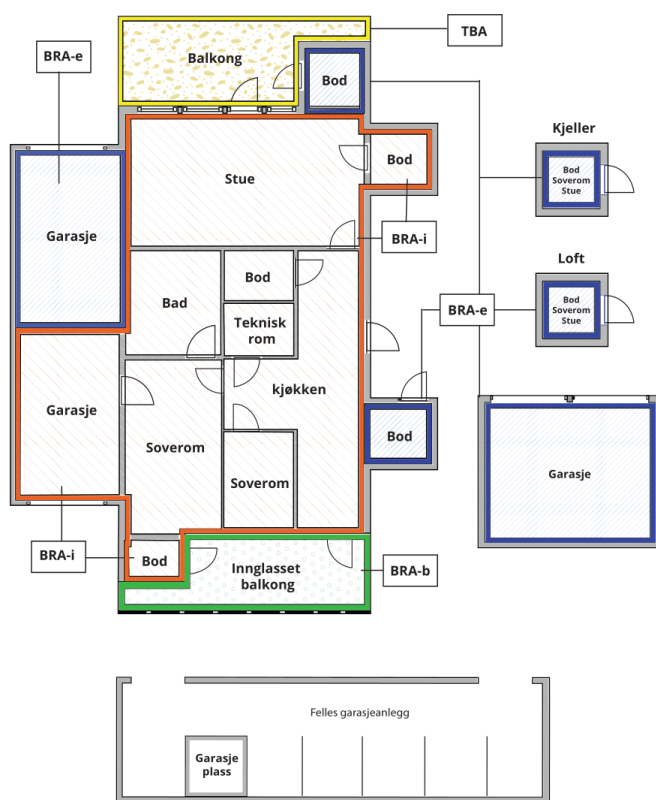
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 62                            |                             | 6                          | 68  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>62</b>                     |                             | <b>6</b>                   |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>68</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue |                             |                            |

## Kommentar

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Boder er ikke inspisert eller oppmålt da det ikke var tilgang på befaringstidspunktet. Tilstand og areal er derfor ikke vurdert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 62         | 6          |

#### Kommentar

##### Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 31.7.2025 | Matias Utnem | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 79   | 34   |      | 0    | 15642.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Kjelsåsveien 5 B

#### Hjemmelshaver

Nordre Åsen Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /NORDRE ÅSEN BORETTSLAG | 948225425 |           |                  | Bungard Gretha            |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

72

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger solrikt til i et særs attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde på Grefsen. Området består av en blanding av villa-, småhus- og lavblokkbebyggelse.

Fantastisk beliggenhet med marka like i nærheten samtidig som Oslos urbane liv er lett tilgjengelig via god offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Grefsenkollen og Lillomarka. Godt tilbud av butikker med bla. Storo Storsenter en spasertur unna. Kafè og matvareforreninger et steinkast unna. Unik grøntområde/parkanlegg med Muselunden i umiddelbar nærhet.BI/Nydalen i gangavstand.

Et par minutters gange til trikk, buss, flybuss, tog og T-bane tar deg raskt dit du ønsker.

### 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

Pent opparbeidet felles tomt på borettslagets eiendom. Barnevennlige og skjermede arealer med flere store grøntområder, lekeplass, benker m.m.

### Byggemåte

Bygningen er fundamentert med støpt plate på antatt kultet fjellgrunn. Yttervegger i armert betong og teglstein med teglsteinsforblending. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Vinduer med isoler glass og trekarmer. Glatt finert entrédør. Balkongdør med isoler glass og trekarmer. Etasjeskillere i støpt armert betong.

### Annet

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, peisovn i stue og varmekabler på bad.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

1 976 420

### År

1986

## 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     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.08.2025 |           |
| 2       | 08.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: 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."

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

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

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

## PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.