

Tilstandsrapport

📍 Nyquistveien 5, 1176 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 366, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 16520-26165

Eiendomsverdi ref nr: PP2393

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

4-roms eierseksjon i høy 1. etasje.

Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse og trapp ned til hage/fellesareal.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2021, og har fått utført:

- * I 2024 ble det montert nye stoppekraner i kjøkkenbenk samt nytt blande batteri på kjøkken.
- * I 2022 ble varmepumpe, luft-til-luft og med innedel i entre/gang.
- * I 2021 ble det montert ladepunkt for el-bil ved garasjeport.

Leiligheten holder en noe eldre/enkel standard og trenger en oppgradering av flater og utstyr for å nå dagens krav til standard.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder. Badet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

4-roms eierseksjon - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Leilighetsbygg i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger er forblendet med "teglsteins"-plater.
- * Vinduer og terrassedør er med isolerglass fra 1976 og 1981, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Brann- og lydklassifisert entredør.
- * Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv.
- * Saltak i trekonstruksjon som er tekket med Decra-panner.
- * Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 8 m², som har trapp ned til fellesareal/hage.
- * Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten holder en noe eldre/enkel standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt gulv med varmekabel og delvis flislagte vegger.

Et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 200 l varmtvannsbereder fra 2001, som er montert i felles vaskerom.
- * Stort sett eldre vannrør av kobberør.
- * Avløpsrør i plast og støpejern.
- * Varmekabler i badegulvet samt varmepumpe, luft-til-luft og med innedel i entre/gang. Forøvrig panelovner.
- * Murt peis i stue/spisestue.
- * 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, hovedsakelig et eldre anlegg + at det i 2021 ble montert nytt panelskap i det innerste rommet i tidligere garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

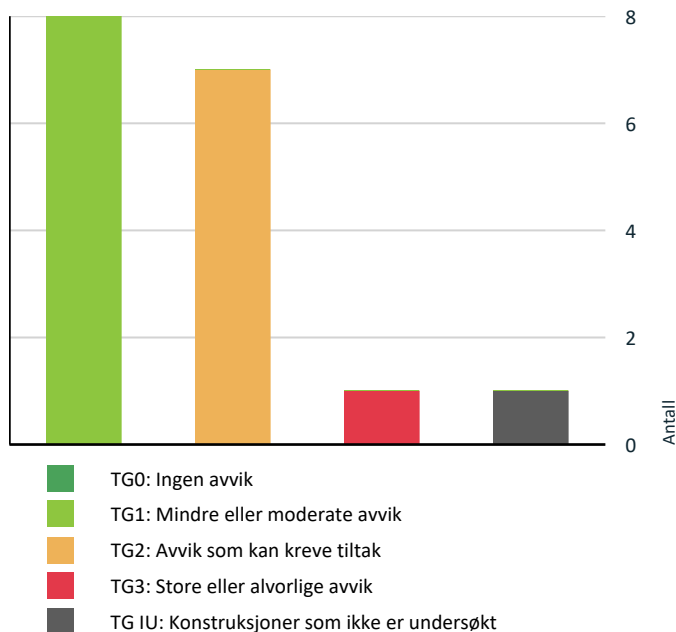
[Gå til side](#)

4-roms eierseksjon

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

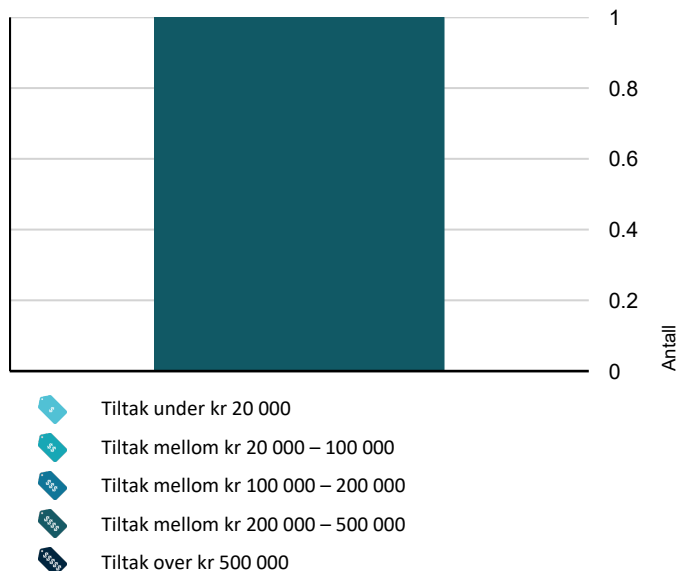
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Bygget/leiligheten er oppført i samsvar med byggeskikk og regelverk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bygget/leiligheten oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav i bygger regelverket, herunder krav til lufttetthet, ventilasjon og isolasjon. Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte som følge av normal bruk. Alder, utidsmessige løsninger og eventuelle endringer i bruk kan over tid bidra til at skjulte feil og mangler avdekkes. Slike forhold kan ikke påregnes avdekket ved en tilstandsrapport basert på visuell kontroll og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

Sammendrag av boligens tilstand

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

4-roms eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og terrassedør [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Toalettrom > Høy 1. etasje > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 89 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger. Bygningen er oppført uten kjent radonsperre eller andre dokumenterte radontiltak.

Tilstandsrapport

4-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

1952

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer og terrassedør

Beskrivelse

Vinduer er med trekarmer og isolerglass fra 1976 og 1981.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer, bortsett fra punktering i glasset i det midterste soverommet.

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

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har trekarmer og isolerglass fra 1976 og 1981. Vinduene fungerer ved befaringen, og det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har også generelt dårligere varmeisolerende egenskaper enn moderne isolerglass.

TG 2 er gitt på grunn av alder på isolerglassrutene, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Vinduer og terrassedør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Alderen medfører økt risiko for punktering og redusert gjenværende funksjonstid. Eldre isolerglass gir normalt større varmetap og lavere innvendig overflatetemperatur enn moderne glassløsninger.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak når vinduene fungerer som forutsatt. Normal oppfølging og vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes på sikt.

! TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

! TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på ca 8 m², flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Det er registrert enkelte knekte og sprukne fliser på terrasse/trapp.

- Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 89 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Skadene kan utvikle seg videre ved værpåkjønning, frost og belastning. Skadde eller løse fliser kan også medføre snubelfare.

Tiltak:

Skadde fliser bør skiftes ut, og tilstanden på tilstøtende fliser og fuger bør kontrolleres.

- **Konsekvens:**

Lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 m.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og malte gulvbord.

Ingen observerbare skader utover etter normal bruk og med normal bruksslitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet og malte flater.

Himlinger med malte flater.

Ingen observerbare skader utover etter normal bruk og med normal bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger. Bygningen er oppført uten kjent radonsperre eller andre dokumenterte radontiltak.

Konsekvens/tiltak

- **Konsekvens:**

Uten radonmåling er radonkonsentrasjonen i inneluften ukjent. Det kan derfor ikke avklares om boligen har forhøyede radonverdier.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt peis i stue/spisestue.

Teglsteinspipe.

Pipe og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/finerte dører.

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

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og 2 soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabel og delvis flislagte vegger.

Servant, servantskap og badekar m/dusjmulighet.

Vindu i våtsonen.

Støpejernsluk.

Vannrør av kobberør.

Naturlig avtrekksventilasjon og tilluftsspalte ved døren.

Et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Konsekvens:

Fortsatt bruk kan medføre vann- og fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og følgeskader.

Tiltak:

Våtrommet må oppgraderes slik at det får tilfredsstillende tettefunksjon og tåler normal bruk.

- Konsekvens:

Mangelfull eller svekket vannetting medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen, men erstatter ikke et funksjonelt tettesjikt. Ved lekkasje eller vannsøl kan fukt trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Tiltak:

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommet, herunder etablering av tilfredsstillende vanntett sjikt, slik at rommet får en konstruksjon som er egnet for normal bruk som våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HØY 1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er murkonstruksjoner rundt badet, og av den grunn ikke mulig med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med malte overfallsdører + noe innredning av nyere dato. Heldekkende kjøkkenbeslag. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og plater over benken.

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje på eldre skap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er eldre og har aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Videre aldring og bruk kan medføre økt slitasje og redusert funksjon på innredning og overflater.

Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes. Utsifting kan vurderes ved behov.



HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført til luftekanal/-pipe.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

HØY 1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.



HØY 1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og værforhold.

Tiltak:

Dersom det er praktisk mulig, anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har eldre vannrør av kobber.

Stoppekraner er registrert i separat toalett og under kjøkkenbenk.

Store deler av røranlegget ligger skjult i konstruksjoner eller innkassinger og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig vurdering.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller skade på tilgjengelige rørføringer på befaringsdagen. Alder på røranlegget medfører likevel økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avvik:
Vannrørene er eldre og består av kobber. Store deler av røranlegget ligger skjult i konstruksjoner eller innkassinger og er ikke tilgjengelig for fullstendig vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Alder og skjulte rørføringer gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Tiltak:
Røranlegget bør følges opp, og utskifting må påregnes når tilstand eller funksjon tilsier dette.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av eldre støpejern. Store deler av røranlegget ligger skjult i konstruksjoner eller innkassinger og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig vurdering.

Røranlegget er kun vurdert visuelt på tilgjengelige steder. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasje, redusert avrenning eller andre funksjonsavvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Avvik:
Avløpsrørene er eldre, og store deler av anlegget ligger skjult og har usikker gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Alder på rørene medfører økt risiko for korrosjon, avleiringer, redusert avrenning og lekkasjer eller brudd, med mulige følgeskader.

Tiltak:
Røranlegget bør følges opp med hensyn til funksjon og eventuelle symptomer. Nærmere undersøkelser og utskifting må vurderes når tilstand eller funksjon tilsier dette.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk via kanaler over tak eller til yttervegg. Tilluft tilføres gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for bygningens alder. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet temperatur- og værforhold.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert 200 l varmtvannsbereder i felles vaskerom i kjeller, som er stemplet produksjonsår 2001.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Høy alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid og økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Tiltak:

Berederen bør følges opp med jevnlig kontroll. Utsifting må påregnes som følge av alder.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulv. Det er i tillegg installert luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i entré/gang. For øvrig er boligen oppvarmet med panelovner.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befarings. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer.

Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, hovedsakelig et eldre anlegg + at det i 2021 ble montert nytt panelskap i det innerste rommet i tidligere garasje.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering varmepumpe, luft-til-luft, datert 4.9.2022

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering ladepunkt for elbil og panelskap i kjeller/tidligere garasje, datert 29.11.2021

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av elektrofaglig sakkyndig i forbindelse med tilstandsanalysen. Vurderingen er begrenset til den forenklede undersøkelsen som følger av tilstandsrapportens omfang, basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger og synlige forhold ved befaringen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

Tilstandsrapport

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

Dette punkt 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

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 89 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.
- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger. Bygningen er oppført uten kjent radonsperre eller andre dokumenterte radontiltak.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 m.

- Konsekvens:
Uten radonmåling er radonkonsentrasjonen i inneluften ukjent. Det kan derfor ikke avklares om boligen har forhøyede radonverdier.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

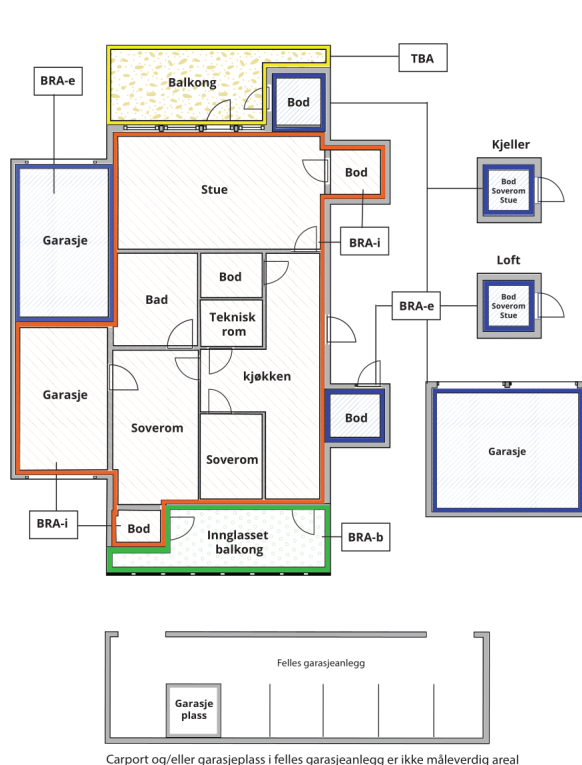
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

4-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Høy 1. etasje	86			86	8
Kjeller		25		25	
SUM	86	25			8
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Høy 1. etasje	Entre/gang, separat toalett, bad, 3 soverom, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller		Bod, opprinnelig garasje (oppdelt i 2 rom)	

Kommentar

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har atkomst via felles trappegang.
Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, 3 soverom, separat toalett, bad, kjøkken og stue/spisestue.
Romhøyde i stuen er 2,62 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 8 m² og med trapp ned til hage/fellesareal.

Det medfølger:

- Loftsbod med gulvareal på ca 2,5 m². Loftsboden har skråtak. På grunn av rombredde under 60 cm ved høyde 1,9 m - er ikke loftsboden målbart areal.
- Kjellerbod på 6 m², hyller.
- Opprinnelig garasje med BRA-e på 19 m², som er oppdelt i 2 rom.

Fellesrom i kjeller:

- * Felles vaskerom med plass til egen vaskemaskin.
- * Felles hobbyrom samt sykkelparkering.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

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

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør
19.8.2025	Finn H. Bjørntvedt Ørjan Ommundsen, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	366		2	1390.2 m ²	I følge Norges Eiendommer	Festet

Adresse

Nyquistveien 5

Hjemmelshaver

Julie Wennesland Julie og Ørjan Ommundsen

Kommentar

Hjemmelshaver/bortfester er Nordstrandshøiden AS. Festeavtalen er for 99 år fra 1948. Kopi av festeavtalen oppbevares hos megler.

Boligselskap

Sameiet Nyquistveien 5

Eierandel

80 / 380

Forretningsfører

Hallgren & Hallgren as tlf:
22 17 77 77

Organisasjonsnr

928438082

Felles formue

Kr. 8 488 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 55 848 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Kastelet / Nordseterjordet med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger på Kastelet, Sæter, Holtet og Lambertseter senter.

Kort vei til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.

Det medfølger rett til parkering foran garasjeport i byggets sokkel, hvor det er montert ladepunkt for el-bil. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Fellesarealene er opparbeidet og beplantet med store plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.940,- pr måned som inkluderer felleskostnader, kommunale avgifter, TV/bredbånd, trappevask, felles strøm samt festeavgift samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Sameiet Nyquistveien 5 består 6 seksjoner som er fordelt på 6 bygg. Leilighetsbygget ble ferdigstillet i 1952 og er oppført på festet tomt. Bortfester er Nordstrandhøiden AS.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 928 438 082 og Hallgren & Hallgren as er forretningsfører for sameiet.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

86767231

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EierE		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaverE ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld), festeforhold og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering varmepumpe, luft-til-luft, datert 4.9.2022	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering ladepunkt for elbil og panelskap i kjeller/tidligere garasje, datert 29.11.2021	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*