

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Presidentgata 4, 0474 OSLO



OSLO kommune



gnr. 225, bnr. 206, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 28.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1050

Referansenummer: ZR1884

Foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kort beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i et boligbygg med flere boenheter i Presidentgata 4, Oslo. Bygningen er oppført i 1925 og leiligheten ligger i 3. etasje. Bruksarealet utgjør ca. BRA 36 m², hvorav ca. BRA-i 29 m², samt bod i kjeller på ca. 7 m². Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og disponibelt rom (soverom). Bygget er utført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeperioden, herunder trebjelkelag, og har vinduer med tolags isolerglass av varierende alder. Oppvarming skjer elektrisk, med gulvvarme på bad, og boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

Konklusjon – vurdering av tilstand

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den samlede tekniske tilstanden vurderes som i tråd med byggets alder og konstruksjonstype. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til blant annet vinduer, dører, etasjeskiller, kjøkken, tekniske installasjoner og deler av våtrommet. For våtrommet er det registrert ett forhold med tilstandsgrad TG3 knyttet til sluk, membran og tettesjikt, som følge av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelse og alder. Skjulte konstruksjoner er i hovedsak ikke undersøkt, og vurderingen gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Adkomst:

Inngang fra gårdsrom via Presidentgata.

Oppvarming:

Elektrisk, varme i gulv på bad.

Byggemåte:

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2008.

Dører: Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bjelkelag i tre med stubbloft.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler (beboerparkering).

Målt romhøyde i leiligheten er som følger:

Stue/kjøkken: 3,06 meter

Disponibelt rom (Soverom): 2,56 meter

Bad: 2,21 meter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i stue og kjøkken består av tolags isolerglass med trerammer, produsert i 2008. På soverom er det isolerglassvinduer med metallrammer av eldre dato.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av heltre tregulv. Vegger har malt strietapet, og himlingene har malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har ukjent alder, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser oppbygging eller utførelse. Rommet er innredet med gulvstående servant, toalett og dusjhjørne med glassdører. Veggene er flislagt, himlingen består av takplater med integrerte downlights. Gulvet har fliser og elektrisk gulvvarme. Vegger er belagt med fliser, hvor nye fliser er lagt direkte over eldre fliser i 2022. Himlingen består av malte himlingsplater, og det er montert avtrekksvifte over dusjonen. Gulvet har fliser, det ble lagt nye varmekabler og fliser i 2013. Sluket er av plast. Det er ikke synlig membran i sluket, og det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver hvordan membranløsningen er utført. Alder på sluk og tettesjikt er ukjent. Det er montert fuktstyrt avtrekksvifte.

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da alle tilstøtende vegger er av mur. Det er gjennomført overflatesøk etter fukt inne på badet.

Uten hulltaking foreligger det begrenset mulighet for å vurdere eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen bak våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt enkel vask med ettgrep blandebatteri. Det er fliser over benken og belysning under overskap. Hvitevarer er integrert og omfatter kjøleskap/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er av kobber. Hovedstoppekran er plassert over himlingen på badet.

Det er synlig avløpsrør i plast under vasken på kjøkkenet. Kun de synlige delene av avløpsanlegget er kontrollert.

Det foreligger begrenset informasjon om tilstanden til skjulte deler av avløpsrørene.

Kun deler av avløpsanlegget er visuelt vurdert. Det er ikke avdekket avvik på de synlige delene.

Boligen har naturlig ventilasjon, med lufting via ventiler og åpninger. Det er mekanisk avtrekk montert på badet. Varmtvannsbereder er plassert over himlingen på badet. Det er ikke mulig å avlese produksjonsår eller identifikasjonsdata på enheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

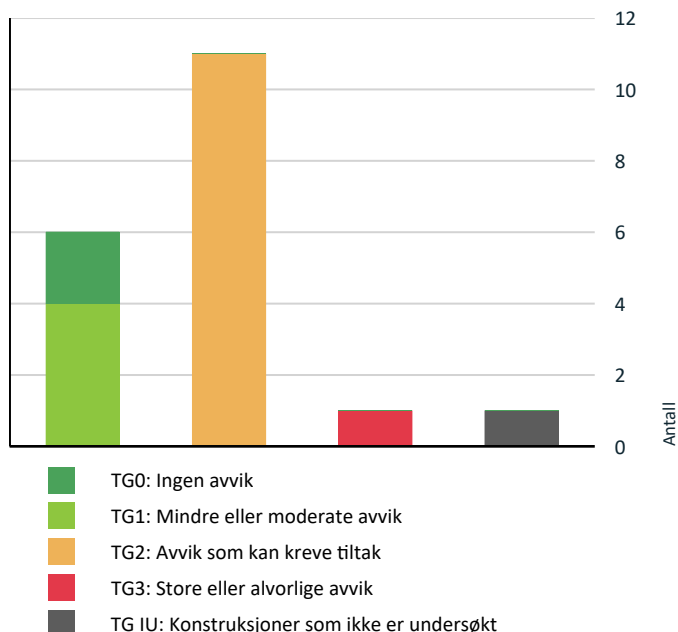
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt originale bygningstegninger for boligen. Ved gjennomgang er det avdekket avvik fra disse tegningene, da det i dag er etablert soverom i rommet som opprinnelig var angitt som kjøkken.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

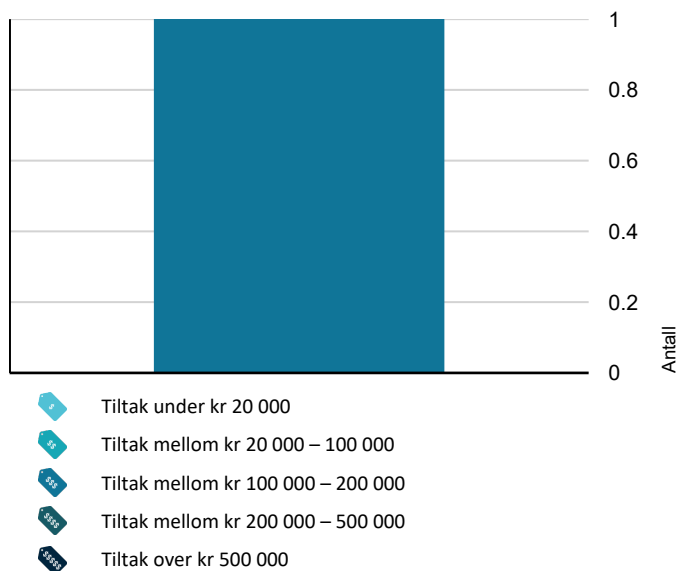
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1925

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Ny innredning på badet samt nye flis.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vindu i stue og kjøkken består av tolags isolerglass med trerammer, produsert i 2008. På soverom er det isolerglassvinduer med metallrammer av eldre dato.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling av maling på innsiden av vinduene i stue og kjøkken. På soverom er vinduene preget av synlig slitasje og eldre utførelse, med tegn til utetthet og funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldre vinduene har svekket isoleringsevne og fører til varmetap, trekk og dårlig komfort.

Tilstandsgrad: TG2.



TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren tar i karm ved åpning og lukking. Det er også registrert knirk ved belastning på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av heltre tregulv. Veggene er kledd med malt strietapet, og himlingene har malte overflater.

Tilstandsrapport

Det er registrert generell slitasje på alle overflater.

Slitasjen skyldes normal bruk over tid og er av kosmetisk karakter. Det er ikke registrert skader som påvirker overflatenes funksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert målbare skjevheter i gulvet, med høydeforskjell på opptil 15 mm gjennom stuearealet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene skyldes sannsynligvis naturlige bevegelser i trekonstruksjonen over tid. Avviket overstiger det som anses som normalt og kan påvirke opplevd komfort og møblering.

Tilstandsgrad: TG2. På bakgrunn av målt avvik vurderes etasjeskilleren til TG2 i henhold til NS 3600:2018.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser oppbygging eller utførelse. Rommet er innredet med gulvstående servant, toalett og dusjhjørne med glassdører. Veggene er flislagt, himlingen består av takplater med integrerte downlights. Gulvet har fliser og elektrisk gulvvarme.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser. I 2022 ble det lagt nye fliser direkte over eksisterende fliser. Himlingen består av malte himlingsplater, og det er montert avtrekksvifte over dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

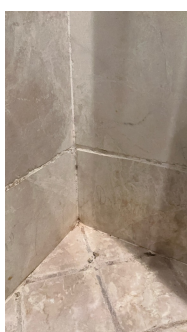
Det er registrert misfarging av fugene, manglende mykfuge i overgang mellom vegg og gulv, samt mulig bom i fliser – indikert ved ulik lydrespons ved banking.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Misfarging i fuger skyldes vanligvis fuktbelastning over tid og kan indikere soppvekst. Fravær av elastisk fuge i overgang mellom vegg og gulv øker risikoen for riss og vanninntrenging i sjiktet. Ujevn lyd ved banking tyder på manglende vedheft (bom), som kan redusere overflatens fuktsikring og levetid.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og det ble lagt nye varmekabler og fliser i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging av fuger, sprekker i fugene og løs silikonfuge enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfargede og sprukne fuger, samt løs silikonfuge, skyldes normalt fuktbelastning over tid og alder på fugematerialet. Slike avvik kan redusere overflatens evne til å hindre vanninntrenging. Dette øker risikoen for fukt i underliggende konstruksjoner, særlig i overgangen mot sluk og ved skjøter.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast. Det er ikke synlig membran i sluket, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er utført eller tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membranen er ikke synlig i sluket, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, alder eller type membranløsning. Alder på både sluk og tettesjikt er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende synlig membran og fravær av dokumentasjon skaper usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet. Dersom tilkobling mellom sluk og membran ikke er forskriftsmessig utført, eller om membranen har svekket tetthetsfunksjon over tid, øker risikoen for lekkasjer til underliggende konstruksjon betydelig. Ved ukjent alder kan det ikke utelukkes at membranen har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående servant, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører.

Det er ikke registrert tekniske skader på sanitærutstyret, men vurderingen er basert på visuell inspeksjon uten funksjonstesting.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en fuktstyrt avtrekksvifte i himlingen over dusjsone. Viften er koblet uten egen manuell bryter og styres kun av innebygd fuktsensor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften er trolig satt opp for automatisk drift ved forhøyet luftfuktighet, men uten dokumentert funksjon eller mulighet for manuell overstyring gir dette begrenset kontroll. Utilstrekkelig avtrekk reduserer utskiftingen av fuktig luft og kan bidra til kondens, muggsoppvekst og redusert tørketid etter bruk. Dette kan på sikt påvirke overflater og innemiljø negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på manglende funksjon ved befaring og fravær av manuell styring vurderes ventilasjonen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da alle tilstøtende vegger er av mur og dermed ikke egnet for destruktiv prøvetaking. Det er i stedet gjennomført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater inne på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Manglende hulltaking representerer en begrensning i tilstandsvurderingen, og det foreligger usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktbelastede områder, spesielt bak dusjsone. Overflatesøk gir kun indikasjon på fukt nær overflaten, og ikke i dypere liggende sjikt. Uten innsyn i konstruksjon kan eventuelle lekkasjer eller feil i tettesjikt forbli uoppdaget.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Over benken er det fliser og belysning under overskap. Hvitevarene er integrert og omfatter kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist svertesopp på overflater.

Innredningen er av eldre dato. Det er registrert sår, hakk og svelling i enkelte overflater, samt forekomst av svertesopp i silikonfuge mellom benkeplate og vegg, og rundt blandebatteriet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilatoren er ikke tilkoblet utkast til friluft, og luft resirkuleres gjennom filter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Løsningen gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk ført til friluft.

Tilstandsgrad: TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrørene er av kobber. Hovedstoppekran er plassert over himlingen på badet.

Vurdering av avvik:

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

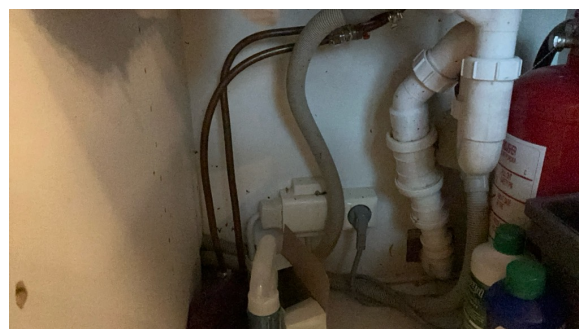
Det er registrert irr på kobberrør.

Irr på kobberrør kan være et tegn på fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på alderstegn og begrenset informasjon om anleggets tilstand og levetid vurderes forholdet til Tilstandsgrad: TG2.



TG1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør i plast under vasken på kjøkkenet. Kun de synlige delene av avløpsanlegget er kontrollert.

Det foreligger begrenset informasjon om tilstanden til skjulte deler av avløpsrørene.

Kun deler av avløpsanlegget er visuelt vurdert. Det er ikke avdekket avvik på de synlige delene.

Tilstandsgrad: TG1.

TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med lufting via ventiler og åpninger. Det er mekanisk avtrekk montert på badet.

TG2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert over himlingen på badet. Det er ikke mulig å avlese produksjonsår eller identifikasjonsdata på enheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende informasjon om produksjonsår gjør det ikke mulig å vurdere alder eller restlevetid på berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det foreligger utilstrekkelig informasjon for å vurdere komponentens tekniske tilstand.
Tilstandsgrad: TG2.

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
Ukjent.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Nei
11. 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?
Ja Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. 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

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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?
Nei
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

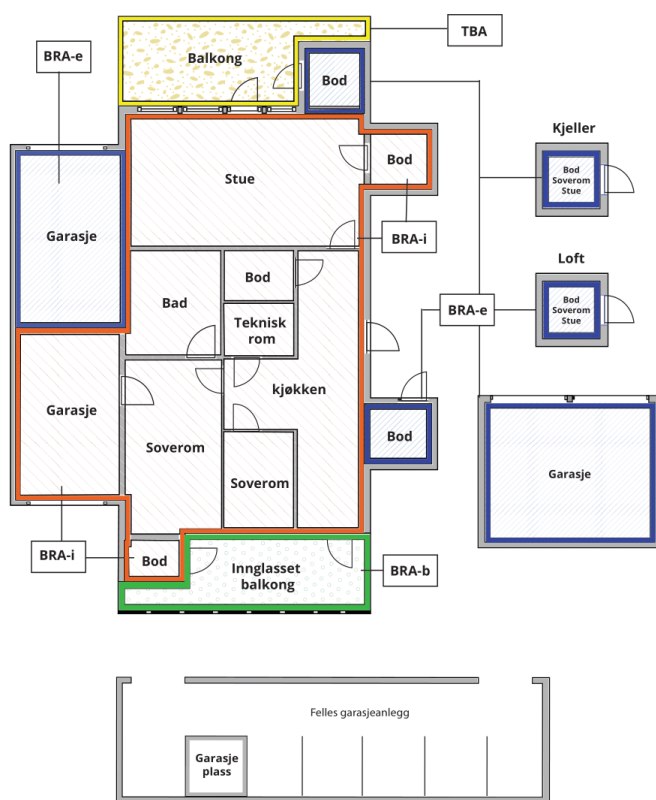
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
0.Kjeller		7		7	
3.Etasje	29			29	
SUM	29	7			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
0.Kjeller		Bod	
3.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, disponibelt rom (soverom)		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 7 m2.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt originale bygningstegninger for boligen. Ved gjennomgang er det avdekket avvik fra disse tegningene, da det i dag er etablert soverom i rommet som opprinnelig var angitt som kjøkken.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

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: Rommet som er innredet og benyttet som soverom, oppfyller ikke krav til rømningsforhold og dagslys i henhold til gjeldende regelverk.

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	29	7
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	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.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Irene Peroni	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	206		8	407 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse							
Presidentgata 4							
Hjemmelshaver							
Peroni Irene							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Torshov

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomt

Leiligheten er en del av Krystallpalasset, en klassisk bygård på Torshov, beliggende i rolige og grønne omgivelser. Gården har en felles bakgård med opparbeidet hageareal som benyttes av beboerne. Bakgården er beplantet og tilrettelagt med sittegrupper og felles utearealer.

Annet

Adkomst:

Inngang fra gårdsrom via Presidentgata.

Oppvarming:

Elektrisk, varme i gulv på bad.

Byggemåte:

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: To-lags sidehengslede vinduer i tre fra 2008.

Dører: Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bjelkelag i tre med stubbloft.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler (beboerparkering).

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

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 tjenestetyster.

• 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.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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](#)

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.