

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Birch-Reichenwalds gate 34, 0483
OSLO



OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 182

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 22486-1012

Referansenummer: TR4447

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.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 byggeregler

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, anneks, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og tidligere oppgraderinger. Flere bygningsdeler er fra byggeår eller rehabilitert i 2012, og det er registrert enkelte avvik og tegn på aldring i materialer og tekniske komponenter. Dette gjelder blant annet vinduer, avløpsrør, deler av vanninstallasjonen, samt overflater og fallforhold på baderommet.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten direkte avkast, noe som begrenser luftutskiftningen. Det er enkelte tegn til aldersslitasje i overflater og komponenter, men ingen bygningsmessige strakstiltak er vurdert som nødvendige på befaringsstidspunktet.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) som følge av alder, tekniske begrensninger og normal slitasje. Boligen vurderes samlet sett å ha et moderat vedlikeholdsbehov på kort til mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1985. Vindusrammene er utført i malt treverk, og det er integrerte spalteventiler i karm for tilluft.

Boligen har inngangsdør med dokumentert brann- og lydklassifisering. Døren er utstyrt med kikkhull
Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke med overliggende treremmer som toppdekke. Rekkverket er målt til ca. 112 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv i boligens øvrige rom har laminat, og det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, med enkelte vegger med malt tapet. Det er registrert noen mindre hull og merker i veggene, samt normal slitasjegrade som følge av bruk.
Himlingene er utført med slette, malte flater. Overflatene vurderes samlet sett å være i funksjonell stand, med mindre avvik av kosmetisk karakter.

Skillede dekker i armert betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 2012 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Bad – vegger og himling
Veggene på badet er flislagte.

Himlingen består av slett, malt overflate med innfelte downlights. Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjonen er nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrige gulvflater.
Baderommet har to sluk: ett hjelpesluk plassert i dusjonen, som er tilkoblet hovedsluk under servanten via rørføring i gulvet. Begge sluk er av plast og har klemring for mekanisk innfesting av membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt.

Badet er tilknyttet mekanisk avtrekk med ventil plassert på veggen over dusjonen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri og montert dekkplater på vegg ved vask og koketopp. Over koketoppen er det installert ventilator med kullfilter uten direkte avkast til friluft.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøp/frys. Det er montert strømuttak og belysning under overskap. I tillegg er det installert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes som et positivt tiltak for å redusere risiko for vannskader. Innredningen og det tekniske anlegget fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i entreen. Synlige vannrør i tilknytning til vask på kjøkkenet er av eldre kobberrør, og benyttes som inntak for vann. Avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er av plast.

Det er synlige plastavløpsrør under servant på badet og under vasken på kjøkkenet. I tillegg er det registrert eldre type avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, samt ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegg, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrommene.

Løsningen vurderes som funksjonell, men det bemerkes at kullfilterventilator ikke gir reell utskiftning av inneluft og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging.
Varmtvannsberederen er plassert i entreen og har produksjonsår 2012. Berederen er utstyrt med automatisk lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier at den nærmer seg midten av forventet levetid, som normalt er 15–20 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

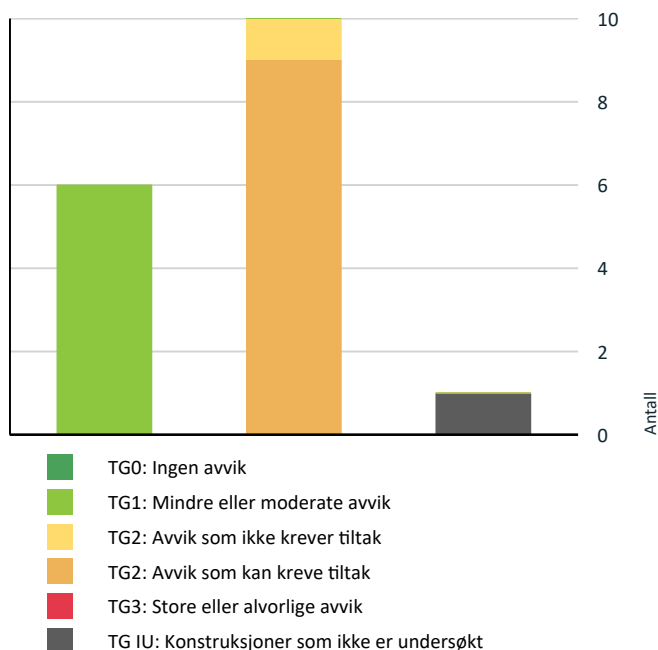
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

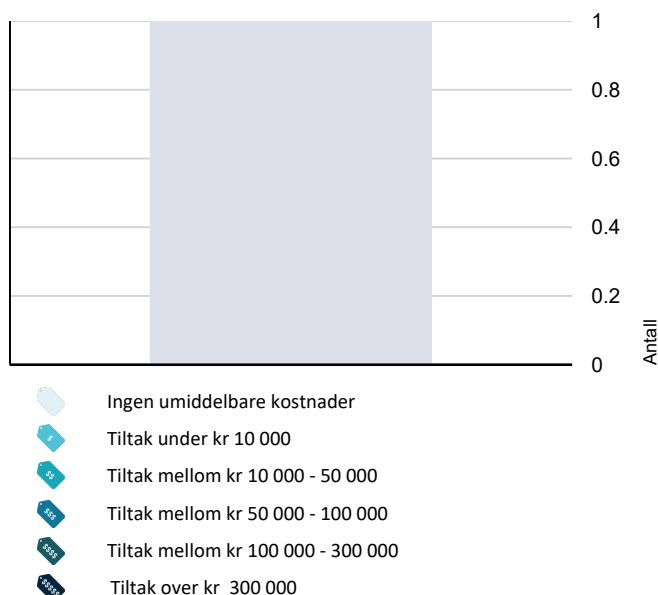
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.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 > Overflater [Gå til side](#)



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



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



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2024	3 nye sikringer i sikringsskap
2020	Ny benkeplate på kjøkkenet
2024	Spotter under overskap på kjøkken
2023	Nytt speil med belysning på badet

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1985. Vindusrammene er utført i malt treverk, og det er integrerte spalteventiler i karm for tilluft.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på glass og karmen tilsier at komponentene er nær eller over forventet teknisk levetid for vinduer, som normalt ligger mellom 30 og 40 år for isolerglass. Det ble ikke registrert punktering av glass eller betydelige skader, men aldersslitasje og redusert isolasjonsverdi må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder.

! TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med dokumentert brann- og lydklassifisering. Døren er utstyrt med kikkhull

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ytterdør er nær eller over forventet teknisk levetid.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke med overliggende treremmer som toppdekke. Rekkverket er målt til ca. 112 cm.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv i boligens øvrige rom har laminat, og det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, med enkelte vegger med malt tapet. Det er registrert noen mindre hull og merker i veggene, samt normal slitasjegrad som følge av bruk. Himlingene er utført med slette, malte flater. Overflatene vurderes samlet sett å være i funksjonell stand, med mindre avvik av kosmetisk karakter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av knirk i gulv og registrert overflateslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad – vegger og himling
Veggene på badet er flislagte.
Himlingen består av slett, malt overflate med innfelte downlights.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved visuell kontroll ble det registrert misfarging og sprekker i fugene, samt svertesoppvekst i deler av dusjsonen. Det er også påvist bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte overflateavvik og bom under fliser. Det anbefales rengjøring og behandling av fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrige gulvflater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert misfarging av fuger samt noe ujevnhet i flisoverflaten. Videre ble det målt begrenset fall mot sluk i dusjsonen, anslått til ca. 7–9 mm, noe som er lavere enn anbefalt verdi iht. Byggforskeren (minimum 1:50, tilsvarende 20 mm over én meter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av begrenset fall, ujevnheter og slitasje i fuger. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utbedring av fuger kan være aktuelt for å opprettholde overflatens fuktbestandighet. Ved fremtidig rehabilitering bør det legges nytt gulv med korrekt fall.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har to sluk: ett hjelpesluk plassert i dusjsonen, som er tilkoblet hovedsluk under servanten via rørføring i gulvet. Begge sluk er av plast og har klemring for mekanisk innfesting av membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er oppgradert i 2012. Teknisk levetid for membran er normalt 20–30 år ved normalt bruk, jf. Byggforskserien.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstanden vurderes til TG2, pga alder.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilknyttet mekanisk avtrekk med ventil plassert på veggen over dusjsonen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri og montert dekkplater på vegg ved vask og koketopp. Over koketoppen er det installert ventilator med kullfilter uten direkte avkast til friluft.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl/frys. Det er montert strømuttak og belysning under overskap. I tillegg er det installert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes som et positivt tiltak for å redusere risiko for vannskader.

Innredningen og det tekniske anlegget fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter, uten avkast til friluft.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kullfiltervifte resirkulerer luften gjennom et filter som fjerner lukt og fettpartikler, men gir ikke utskifting av luft og fuktighet fra rommet. Denne typen løsning har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk med direkte utkast.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstanden vurderes til TG2, da ventilasjonsløsningen ikke gir reell luftutskifting og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging. Det anbefales jevnlig rengjøring eller utskifting av filter, og vurdering av alternativ løsning med utkast dersom mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i entreen. Synlige vannrør i tilknytning til vask på kjøkkenet er av eldre kobberrør, og benyttes som inntak for vann. Avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

De eldre delene av vannsystemet (kobber) har passert deler av forventet levetid og kan være utsatt for slitasje og tæring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bruk av eldre kobberrør på deler av anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting bør vurderes ved tegn til lekkasje.

! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plastavløpsrør under servant på badet og under vasken på kjøkkenet. I tillegg er det registrert eldre type avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør har generelt lang levetid, men kan med tiden være utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer eller sprekker, spesielt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av alder og materiale i de eldre delene av anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstand ved rehabilitering eller ved tegn til redusert kapasitet, lekkasje eller luktproblematikk.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, samt ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegg, noe som bidrar til naturlig luftutskifting i oppholdsrommene.

Løsningen vurderes som funksjonell, men det bemerkes at kullfilterventilator ikke gir reell utskifting av inneluft og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert i entreen og har produksjonsår 2012. Berederen er utstyrt med automatisk lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier at den nærmer seg midten av forventet levetid, som normalt er 15–20 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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?

Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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.

Branntekniske forhold

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

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

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

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

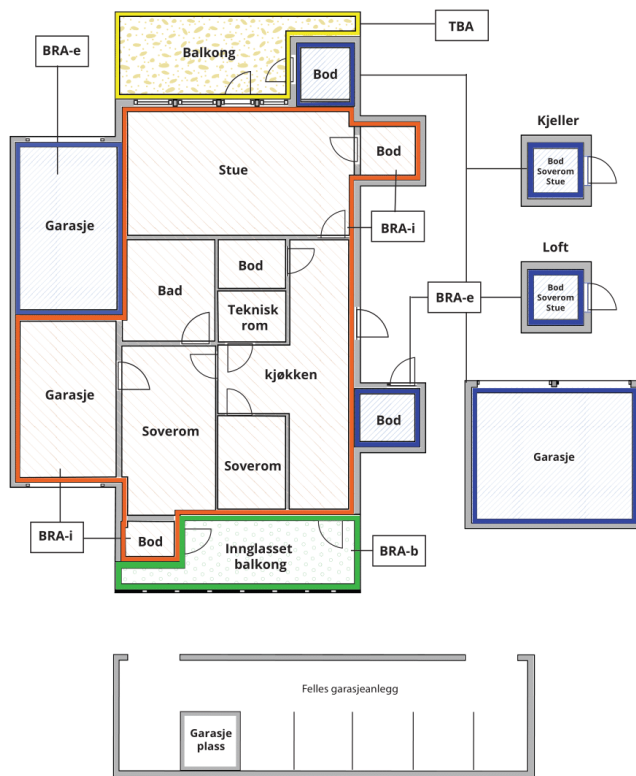
Hva er måleverdig areal?

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 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 åpne 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 bygningssakkyndige 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

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)		
2.Etasje	60			60	6
Loft		10		10	
Kjeller		4		4	
SUM	60	14			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

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.

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.

Bod på loft har skråtak, det er gulvarealet som er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Elias Kjelløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	182		0	18285.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Birch-Reichenwalds gate 34							
Hjemmelshaver							
Storo Borettslag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Birch-Reichenwalds gate ligger i bydel Sagene som er Oslos kulturbydel. Gjennom bydelen renner Akerselva og langs dens bredder finner man Norges gamle industrihistorie; Oskar Braatens litterære miljø. Trehusbebyggelsen langs Maridalsveien og fabrikkmiljøet ved Sagveien hører til det historiske Sagene. Bydelen har et aktivt kulturliv med kor og korps, kunstforening og historielag, amatørteater og danseundervisning. Ringvei 2 går gjennom bydelen i syd.

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.

Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på 18.285,1 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, gressplen, variert beplantning, sittegrupper, utelys m.m.

Annet

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med panelovner (elektrisitet) og gulvvarme på baderom.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 22.05.1952.

Byggemåte

Byggemåte

Boligblokk på 4 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på balkonger. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Grunnmur i betong antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1986

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.