

# Tilstandsrapport

📍 Sverres gate 5 , 0652 OSLO

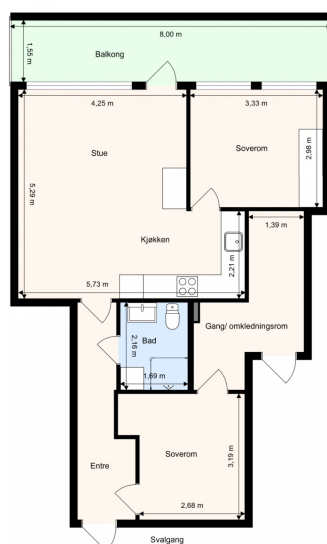
📖 OSLO kommune

# gnr. 231, bnr. 442

# Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Sverres gate 5. Andel 61. Oppdrag 25135



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf: 809 23 760  
Autorisert takstmann/lønnermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/VP-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25135

Referansennummer: HJ1948

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



# NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



## Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



### 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

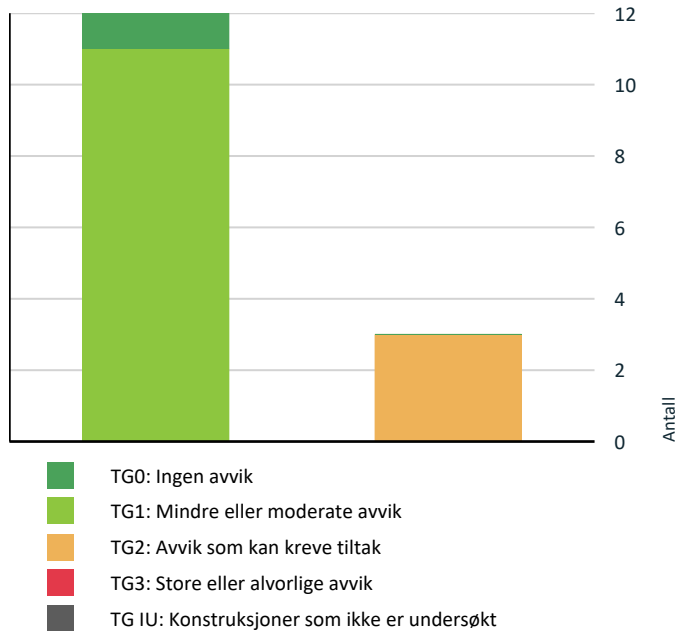
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

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

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

2008

### Kommentar

Borettslaget ligger i de gamle lokalene til Kampen Mekaniske Verksted, og er opprinnelig oppført i ca. 1880 - 1900. Bygningene ble rehabilitert/påbygget og innredet til leiligheter i ca. 2008.

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm- og ramme i tre eller metall. Fra 2008.

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i malt utførelse.  
40 dB lydklassifisert dør.

Dør fra bod:

Brann- og lydklassifisert bod.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

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

#### Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 12,5 kvm.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 103 cm.

Det er nylig lagt nytt tre-gulv på balkong.

Membran fra byggeåret, 2008.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Tak: Malte flater.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Parkett. Fliser i entre.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite/glatte innerdører.

## TG 1 Garderobe

### Beskrivelse

Garderobeskap i omkleddingsrom og det ene soverommet.

## VÅTROM

### 5. ETG. > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad fra 2008, i regi av borettslaget.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Det ble registrert riss/sprekker i nedre flisfuge på vegg i dusjsone.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men ut i fra registrerte riss/sprekker, samt tettesjiktets alder, anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett.

### 5. ETG. > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser fra 2008.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekk/riss i nedre flisfuge i dusjsone.

Slike riss/sprekker kommer normalt fra en bevegelse i konstruksjonen.

Hva som er årsaken til disse sprekkene er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens: Det ble gjort hulltaking og fuktsøk inne i vegg bak dusjsone. Det var her ingen tegn på unormale fuktverdier. Dette tyder da på at disse rissene/sprekkene ikke har påvirket membran/fuktsikring.

Badet er nå ca. 18 år. Det kan være mulig at forholdet utvikler seg videre, og kan på sikt medføre fuktskader.

Det anbefales å benytte lukket dusjkabinett i bad med usikre membranløsninger. Dette vil begrense fukt tilgangen på veggkonstruksjonen.



Riss/sprekk i nedre flisfuge.

# Tilstandsrapport

## 5. ETG. > BAD

### TG-2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 18 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak da det ikke er registrert feil på gulvvarmen.

Men ut i fra alder kan det oppstå brudd på gulvvarmen.

-----  
Det er litt mindre fall på gulv rett utenfor dusjsonen mot sluk, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Vannsøl i dette området vil ha noe treg avrenning til sluket.

Men det bemerkes at lekkasjevann vil føres til sluk.



Noe begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen.

## 5. ETG. > BAD

### TG-2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk: Sluk med klemringløsning.

Membran:

Gulv: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket. Sveiset banemembran som er under 20 år, blir vurdert til TG-1.

Vegger: Smøremembraner eller membranplater. Smøremembraner som er over 15 år blir vurdert til TG-2.

Alder: Fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 18 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer, men membraner har begrenset levetid. Tid for oppgradering/modernisering nærmere seg.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 5. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusj med svingbare dusjdører, gulvstående klosett, servant, baderomsinnredning, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

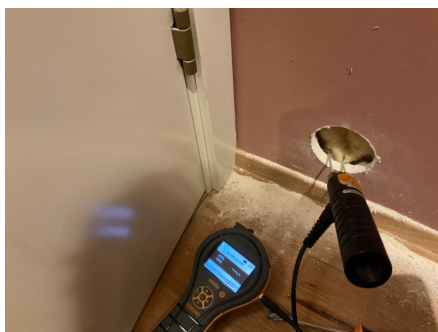
## 5. ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

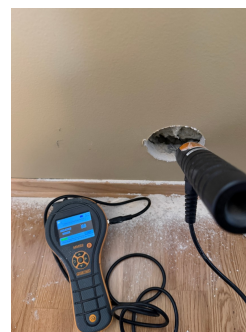
#### Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra bod og fra soverom.  
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de aktuelle stedene.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking fra bod.



Hulltaking fra soverom.

## KJØKKEN

## 5. ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå/glatte fronter. Fronter er tidligere byttet.  
Benkeplate med underlimt oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.  
Ventilator.

## 5. ETG. > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## Komfyrvakt/automatisk vannstopper

### Beskrivelse

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.  
Det skal derfor ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.  
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.  
Det skal derfor ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.  
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Ført til fordelerskap.

Fordelerskap: Plassert i bod/omkledningsrom.

Avrenning fra fordelerskap til bad: Ja.

Stoppekran: Plassert i fordelerskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløps-rør fra 2008.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.  
Til-luft til leiligheten: Ventiler i yttervegger.  
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.  
Er det avtrekk fra bad: Ja.  
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget.  
Dette faller da under borettslagets vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang/omklingsrom.

32 amp. overbelastningsvern.

Hovedbryter: 40 amp.

Sikringer: Automatsikringer/jordfeilbrytere.

Oppgraderinger: El-anlegget er i hovedsak fra 2008.

Samsvarserklæring: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Selger opplyser: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.

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.

**2008**

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

**Nei Selger opplyser: Satt opp stikkontakter på soverommene. Er utdannet elektriker, gjort arbeidet selv.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det eksisterer sikkert en samsvarserklæring, men denne er ikke fremvist takstmannen.**

**Det er gitt ferdigattest for bygget, og dette skal i følge instruks være dokumentasjon på utførelse.**

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**

# Tilstandsrapport

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

Ja

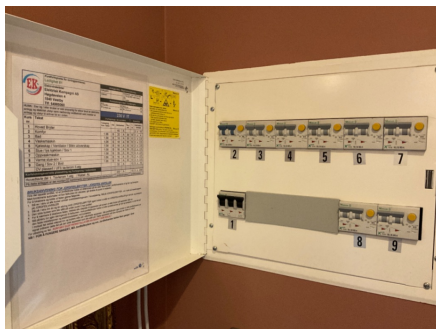
## Generell kommentar

Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg. Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.



Sikringskap.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

### ⚠ Rekkverkhøyde

#### Beskrivelse

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt. Rekkverket er målt til ca. 103 cm. Dette er lavere enn dagens krav som er min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens, da det ikke er krav om å oppgradere forholdet til dagens krav.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etg.	66			66	13
Boder		3		3	
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>3</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etg.	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, gang/omklingsrom		
Boder		Bod	

### Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Leiligheten måles til 65,5 kvm. Den blir da rundet opp til 66 kvm.

Bod i kjeller på ca. 2,5 kvm.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Lars Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	442		0	2076.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sverres gate 5

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
892786062			Johansen Lars, Mandal Maiken Danielsen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

61

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.