

Tilstandsrapport

📍 Sinsenterrassen 7, 0574 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 135, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 18554-1859

Referansenummer: AE9019

Foretak: West Takst og Rådgivning AS

Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Utvendig fasader med pussete og malte fasader. Flat talk tekket med folie. e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

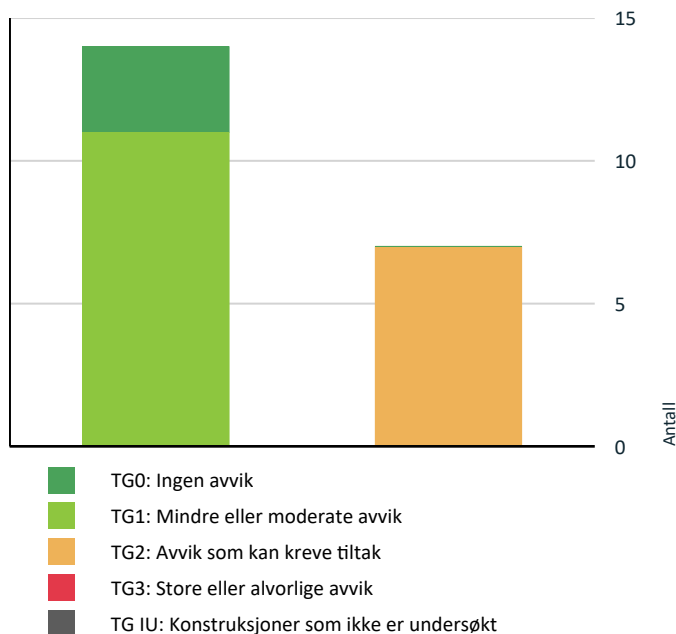
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger ennå.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har finert/ malt inngangsdør



Finert inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

3-stavs parkett i alle rom. Flislagt gulv i bad og i entré.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og evnt skjolder som et resultat av normal bruk og slitasje. Det bemerkes kun større avvik. Det gjøres oppmerksom på at det kun overflater som var tilgjengelig på befaringsdagen som er vurdert (ikke flyttet møbler eller annen løsøre).

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

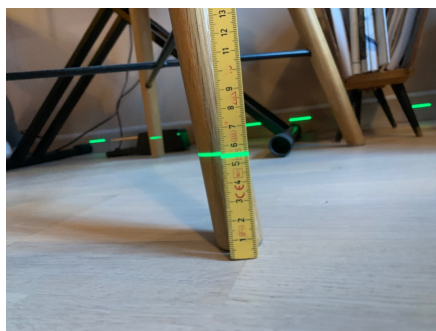
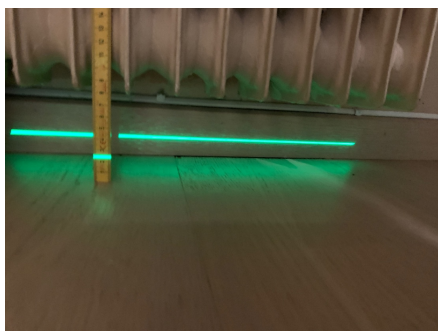
Årstall: 1936

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.

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.



TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør til det ene soverommet er av nyere årgang.

Innerdører er fra byggeår, men har god funksjon og fremstår i god stand, og er på bakgrunn av dette vurdert til tg 1.

Årstall: 1936

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 og er bygget etter byggebransjens våtromsnorm. Det er fremvist våtromssertifikat.

Iht egenerklæringsskjema;

Sørum Rør og Bad AS: rør og sanitær Roventa Bygg AS: membran AK Byggservice AS: mur og flis
Malersvenn Antonio Dias AS: maler Oslo Byggentreprenør AS: tømmer og snekker Direkte Elektro AS: elektriker. Garanti på arbeidet utløp 30.11.2023. Det foreligger våtromssertifikat, og denne er lastet opp i Boligmappa.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2018



Sluk med synlig banemembran klemt til klemring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig med annen løsning.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøll/ frys og oppvaskmaskin. Dampet bøk benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Rørøpplaget i kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i himling i badet.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på vvs arbeid utført i forbindelse med flytting av kjøkken samt arbeider i forbindelse med baderomsrehabiliteringen (våtromssertifikat)

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018



Rørskap med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018



Synlig støpejernsrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler tilluft til det ene soverommet (opprinnelig kjøkkenrom).
I stuen er det ventil like over/ bak radiatoren i stuen, men denne er tildels malt igjen og kan ikke justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig tilluft til alle oppholdsrom.

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ 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.

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang 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. 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

Alle el. arbeider utført av oss er utført av elektriker og det foreligger samsvarserklæring for dette.

Dette gjelder el. arbeider utført i forbindelse med flytting av kjøkken med bl.a flere kurser og montering av komfyrvakt

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

Tilstandsrapport

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

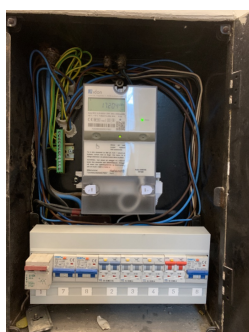
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik

og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk. Dette utløser tg 2.



Tilstandskort		Anlegg nr. 23		ADVARSELT	
Bygningstype: Bolig		Sjekk nr. 23		Anlegget er ikke i samsvar med gjeldende forskrift, og det er påkrevet utvidet el-kontroll.	
Tilstand: Gode		Tilstand: Gode		Anlegget er ikke i samsvar med gjeldende forskrift, og det er påkrevet utvidet el-kontroll.	
Kursfortegnelse		Kursfortegnelse		Kursfortegnelse	
Kurs		Kurs		Kurs	
1	1. Hovedsikring	2	2. Rørledning	3	3. Rørledning
4	4. Rørledning	5	5. Rørledning	6	6. Rørledning
7	7. Rørledning	8	8. Rørledning	9	9. Rørledning
10	10. Rørledning	11	11. Rørledning	12	12. Rørledning
13	13. Rørledning	14	14. Rørledning	15	15. Rørledning
16	16. Rørledning	17	17. Rørledning	18	18. Rørledning
19	19. Rørledning	20	20. Rørledning	21	21. Rørledning
22	22. Rørledning	23	23. Rørledning	24	24. Rørledning
25	25. Rørledning	26	26. Rørledning	27	27. Rørledning
28	28. Rørledning	29	29. Rørledning	30	30. Rørledning
31	31. Rørledning	32	32. Rørledning	33	33. Rørledning
34	34. Rørledning	35	35. Rørledning	36	36. Rørledning
37	37. Rørledning	38	38. Rørledning	39	39. Rørledning
40	40. Rørledning	41	41. Rørledning	42	42. Rørledning
43	43. Rørledning	44	44. Rørledning	45	45. Rørledning
46	46. Rørledning	47	47. Rørledning	48	48. Rørledning
49	49. Rørledning	50	50. Rørledning	51	51. Rørledning
52	52. Rørledning	53	53. Rørledning	54	54. Rørledning
55	55. Rørledning	56	56. Rørledning	57	57. Rørledning
58	58. Rørledning	59	59. Rørledning	60	60. Rørledning
61	61. Rørledning	62	62. Rørledning	63	63. Rørledning
64	64. Rørledning	65	65. Rørledning	66	66. Rørledning
67	67. Rørledning	68	68. Rørledning	69	69. Rørledning
70	70. Rørledning	71	71. Rørledning	72	72. Rørledning
73	73. Rørledning	74	74. Rørledning	75	75. Rørledning
76	76. Rørledning	77	77. Rørledning	78	78. Rørledning
79	79. Rørledning	80	80. Rørledning	81	81. Rørledning
82	82. Rørledning	83	83. Rørledning	84	84. Rørledning
85	85. Rørledning	86	86. Rørledning	87	87. Rørledning
88	88. Rørledning	89	89. Rørledning	90	90. Rørledning
91	91. Rørledning	92	92. Rørledning	93	93. Rørledning
94	94. Rørledning	95	95. Rørledning	96	96. Rørledning
97	97. Rørledning	98	98. Rørledning	99	99. Rørledning
100	100. Rørledning	101	101. Rørledning	102	102. Rørledning
103	103. Rørledning	104	104. Rørledning	105	105. Rørledning
106	106. Rørledning	107	107. Rørledning	108	108. Rørledning
109	109. Rørledning	110	110. Rørledning	111	111. Rørledning
112	112. Rørledning	113	113. Rørledning	114	114. Rørledning
115	115. Rørledning	116	116. Rørledning	117	117. Rørledning
118	118. Rørledning	119	119. Rørledning	120	120. Rørledning
121	121. Rørledning	122	122. Rørledning	123	123. Rørledning
124	124. Rørledning	125	125. Rørledning	126	126. Rørledning
127	127. Rørledning	128	128. Rørledning	129	129. Rørledning
130	130. Rørledning	131	131. Rørledning	132	132. Rørledning
133	133. Rørledning	134	134. Rørledning	135	135. Rørledning
136	136. Rørledning	137	137. Rørledning	138	138. Rørledning
139	139. Rørledning	140	140. Rørledning	141	141. Rørledning
142	142. Rørledning	143	143. Rørledning	144	144. Rørledning
145	145. Rørledning	146	146. Rørledning	147	147. Rørledning
148	148. Rørledning	149	149. Rørledning	150	150. Rørledning
151	151. Rørledning	152	152. Rørledning	153	153. Rørledning
154	154. Rørledning	155	155. Rørledning	156	156. Rørledning
157	157. Rørledning	158	158. Rørledning	159	159. Rørledning
160	160. Rørledning	161	161. Rørledning	162	162. Rørledning
163	163. Rørledning	164	164. Rørledning	165	165. Rørledning
166	166. Rørledning	167	167. Rørledning	168	168. Rørledning
169	169. Rørledning	170	170. Rørledning	171	171. Rørledning
172	172. Rørledning	173	173. Rørledning	174	174. Rørledning
175	175. Rørledning	176	176. Rørledning	177	177. Rørledning
178	178. Rørledning	179	179. Rørledning	180	180. Rørledning
181	181. Rørledning	182	182. Rørledning	183	183. Rørledning
184	184. Rørledning	185	185. Rørledning	186	186. Rørledning
187	187. Rørledning	188	188. Rørledning	189	189. Rørledning
190	190. Rørledning	191	191. Rørledning	192	192. Rørledning
193	193. Rørledning	194	194. Rørledning	195	195. Rørledning
196	196. Rørledning	197	197. Rørledning	198	198. Rørledning
199	199. Rørledning	200	200. Rørledning	201	201. Rørledning
202	202. Rørledning	203	203. Rørledning	204	204. Rørledning
205	205. Rørledning	206	206. Rørledning	207	207. Rørledning
208	208. Rørledning	209	209. Rørledning	210	210. Rørledning
211	211. Rørledning	212	212. Rørledning	213	213. Rørledning
214	214. Rørledning	215	215. Rørledning	216	216. Rørledning
217	217. Rørledning	218	218. Rørledning	219	219. Rørledning
220	220. Rørledning	221	221. Rørledning	222	222. Rørledning
223	223. Rørledning	224	224. Rørledning	225	225. Rørledning
226	226. Rørledning	227	227. Rørledning	228	228. Rørledning
229	229. Rørledning	230	230. Rørledning	231	231. Rørledning
232	232. Rørledning	233	233. Rørledning	234	234. Rørledning
235	235. Rørledning	236	236. Rørledning	237	237. Rørledning
238	238. Rørledning	239	239. Rørledning	240	240. Rørledning
241	241. Rørledning	242	242. Rørledning	243	243. Rørledning
244	244. Rørledning	245	245. Rørledning	246	246. Rørledning
247	247. Rørledning	248	248. Rørledning	249	249. Rørledning
250	250. Rørledning	251	251. Rørledning	252	252. Rørledning
253	253. Rørledning	254	254. Rørledning	255	255. Rørledning
256	256. Rørledning	257	257. Rørledning	258	258. Rørledning
259	259. Rørledning	260	260. Rørledning	261	261. Rørledning
262	262. Rørledning	263	263. Rørledning	264	264. Rørledning
265	265. Rørledning	266	266. Rørledning	267	267. Rørledning
268	268. Rørledning	269	269. Rørledning	270	270. Rørledning
271	271. Rørledning	272	272. Rørledning	273	273. Rørledning
274	274. Rørledning	275	275. Rørledning	276	276. Rørledning
277	277. Rørledning	278	278. Rørledning	279	279. Rørledning
280	280. Rørledning	281	281. Rørledning	282	282. Rørledning
283	283. Rørledning	284	284. Rørledning	285	285. Rørledning
286	286. Rørledning	287	287. Rørledning	288	288. Rørledning
289	289. Rørledning	290	290. Rørledning	291	291. Rørledning
292	292. Rørledning	293	293. Rørledning	294	294. Rørledning
295	295. Rørledning	296	296. Rørledning	297	297. Rørledning
298	298. Rørledning	299	299. Rørledning	300	300. Rørledning
301	301. Rørledning	302	302. Rørledning	303	303. Rørledning
304	304. Rørledning	305	305. Rørledning	306	306. Rørledning
307	307. Rørledning	308	308. Rørledning	309	309. Rørledning
310	310. Rørledning	311	311. Rørledning	312	312. Rørledning
313	313. Rørledning	314	314. Rørledning	315	315. Rørledning
316	316. Rørledning	317	317. Rørledning	318	318. Rørledning
319	319. Rørledning	320	320. Rørledning	321	321. Rørledning
322	322. Rørledning	323	323. Rørledning	324	324. Rørledning
325	325. Rørledning	326	326. Rørledning	327	327. Rørledning
328	328. Rørledning	329	329. Rørledning	330	330. Rørledning
331	331. Rørledning	332	332. Rørledning	333	333. Rørledning
334	334. Rørledning	335	335. Rørledning	336	336. Rørledning
337	337. Rørledning	338	338. Rørledning	339	339. Rørledning
340	340. Rørledning	341	341. Rørledning	342	342. Rørledning
343	343. Rørledning	344	344. Rørledning	345	345. Rørledning
346	346. Rørledning	347	347. Rørledning	348	348. Rørledning
349	349. Rørledning	350	350. Rørledning	351	351. Rørledning
352	352. Rørledning	353	353. Rørledning	354	354. Rørledning
355	355. Rørledning	356	356. Rørledning	357	357. Rørledning
358	358. Rørledning	359	359. Rørledning	360	360. Rørledning
361	361. Rørledning	362	362. Rørledning	363	363. Rørledning
364	364. Rørledning	365	365. Rørledning	366	366. Rørledning
367	367. Rørledning	368	368. Rørledning	369	369. Rørledning
370	370. Rørledning	371	371. Rørledning	372	372. Rørledning
373	373. Rørledning	374	374. Rørledning	375	375. Rørledning
376	376. Rørledning	377	377. Rørledning	378	378. Rørledning
379	379. Rørledning	380	380. Rørledning	381	381. Rørledning
382	382. Rørledning	383	383. Rørledning	384	384. Rørledning
385	385. Rørledning	386	386. Rørledning	387	387. Rørledning
388	388. Rørledning	389	389. Rørledning	390	390. Rørledning
391	391. Rørledning	392	392. Rørledning	393	393. Rørledning
394	394. Rørledning	395	395. Rørledning	396	396. Rørledning
397	397. Rørledning	398	398. Rørledning	399	399. Rørledning
400	400. Rørledning	401	401. Rørledning	402	402. Rørledning
403	403. Rørledning	404	404. Rørledning	405	405. Rørledning
406	406. Rørledning	407	407. Rørledning	408	408. Rørledning
409	409. Rørledning	410	410. Rørledning	411	411. Rørledning
412	412. Rørledning	413	413. Rørledning	414	414. Rørledning
415	415. Rørledning	416	416. Rørledning	417	417. Rørledning
418	418. Rørledning	419	419. Rørledning	420	420. Rørledning
421	421. Rørledning	422	422. Rørledning	423	423. Rørledning
424	424. Rørledning	425	425. Rørledning	426	426. Rørledning
427	427. Rørledning	428	428. Rørledning	429	429. Rørledning
430	430. Rørledning	431	431. Rørledning	432	432. Rørledning
433	433. Rørledning	434	434. Rørledning	435	435. Rørledning
436	436. Rørledning	437	437. Rørledning	438	438. Rørledning
439	439. Rørledning	440	440. Rørledning	441	441. Rørledning
442	442. Rørledning	443	443. Rørledning	444	444. Rørledning
445	445. Rørledning	446	446. Rørledning	447	447. Rørledning
448	448. Rørledning	449	449. Rørledning	450	450. Rørledning
451	451. Rørledning	452	452. Rørledning	453	453. Rørledning
454	454. Rørledning	455	455. Rørledning	456	456. Rørledning
457	457. Rørledning	458	458. Rørledning	459	459. Rørledning
460	460. Rørledning	461	461. Rørledning	462	462. Rørledning
463	463. Rørledning	464	464. Rørledning	465	465. Rørledning
466	466. Rørledning	467	467. Rørledning	468	468. Rørledning
469	469. Rørledning	470	470. Rørledning	471	471. Rørledning
472	472. Rørledning	473	473. Rørledning	474	474. Rørledning
475	475. Rørledning	476	476. Rørledning	477	477. Rørledning
478	478. Rørledning	479	479. Rørledning	480	480. Rørledning
481	481. Rørledning	482	482. Rørledning	483	483. Rørledning
484	484. Rørledning	485	485. Rørledning	486	486. Rørledning
487	487. Rørledning	488	488. Rørledning	489	489. Rørledning
490	490. Rørledning	491	491. Rørledning	492	492. Rørledning
493	493. Rørledning	494	494. Rørledning	495	495. Rørledning
496	496. Rørledning	497	497. Rørledning	498	498. Rørledning
499	499. Rørledning	500	500. Rørledning	501	501. Rørledning
502	502. Rørledning	503	503. Rørledning	504	504. Rørledning
505	505. Rørledning	506	506. Rørledning	507	507. Rørledning
508	508. Rørledning	509	509. Rørledning	510	510. Rørledning
511	511. Rørledning	512	512. Rørledning	513	513. Rørledning
514	514. Rørledning	515	515. Rørledning	516	516. Rørledning
517	517. Rørledning	518	518. Rørledning	519	519. Rørledning
520	520. Rørledning	521	521. Rørledning	522	522. Rørledning
523	523. Rørledning	524			

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

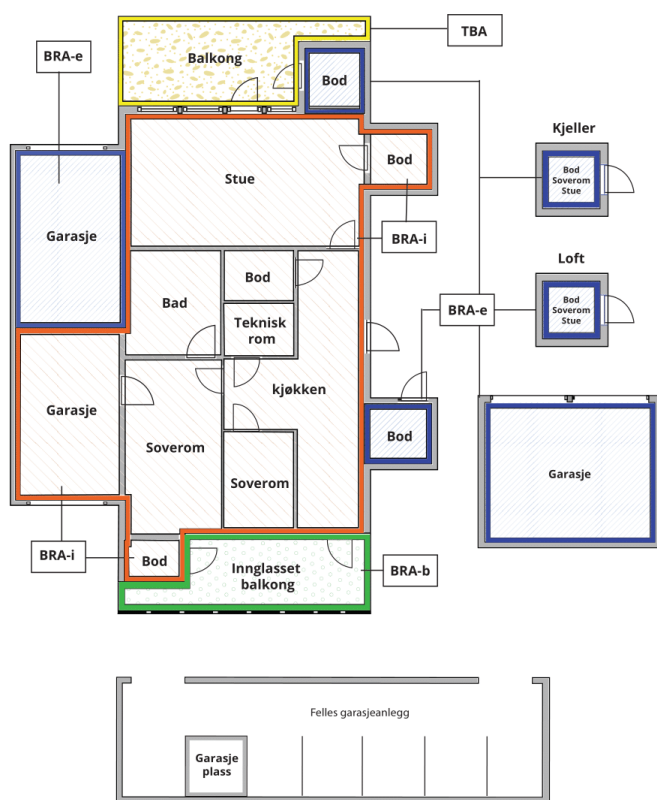
Hva er måleverdig areal?

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 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)		
3. etasje	54			54	
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. seksjon 29.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger ennå.

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: Rørlegger og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	53	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	135		29	1832 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sinsenterrassen 7

Hjemmelshaver

Haga Andreas Bratlie, Haga Christine Bratlie

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter venteliste i følge eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt ennå	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 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 omsluttende 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](#)

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker