


Rapportutkast

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Malerhaugveien 15, 0661 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 87

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1012

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



Takst&Tømrerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.

Utkkast



Rapportansvarlig

Tommy Olsen

tommy@tpas.no

417 62 119



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen er oppført i 2024 og fremstår med gjennomgående god standard, moderne løsninger og normalt vedlikeholds nivå. Det ble ved beferingen ikke registrert vesentlige avvik, og bygningsdelene fremstår i hovedsak med forventet tilstand og funksjon ut fra byggeår. Det anbefales normalt periodisk vedlikehold og oppfølging i henhold til produsentenes anbefalinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Entrédør i massiv eik med brannklasse B30 og lydklasse 43 dB. To-fløyet balkongdør i trekonstruksjon med 3-lags energiglass. Fra stuen er det adkomst til en romslig markterrasse/platting på ca. 12 m². Terrassen er oppført med terrassebord av trykkimpregnert trevirke og gir gode oppholdsmuligheter utendørs. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av 1-stavs parkett på betongdekke med vannbåren gulvvarme. Bad har flislagt gulv. Vegger består hovedsakelig av malte gipsflater på stenderverk, med flislagte vegger på bad. Himlinger består av malte og sparklete overflater av gips og betong. Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom samt ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad. Etasjeskiller av betongdekker med påstøp, trinnlydisolasjon og vannbåren gulvvarme. Konstruksjonen er utført i henhold til byggeårets standard. Innvendig trapp utført i treverk med lakkerte/beisede vanger og rekkverk.. Trappen gir adkomst til hems og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Boligen har fabrikkmalte innerdører av treverk, bestående av både slagdører og skyvedører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeåret med flislagte gulv- og veggoverflater. Våtrommet er utført med membran og sluk, og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, speil, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og gulvvarme. Vegger med keramiske fliser og sementbaserte fuger. Himling med malte overflater av gips og innfelte downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk er ca. 40 mm fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet fremstår utført i henhold til byggeårets standard. Badet har plastsluk med klemring. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon. Innredningen består av servantinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassvegger, veggmontert toalett med innebygd systerne samt opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte områder. Målingene viste normale verdier på befaringdagen. Fuktsøk er veiledende og gir ingen garanti for at konstruksjonen er fri for fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem. Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket er integrert i boligens ventilasjonssystem og er plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system. Rørskap er plassert i boligen og var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført med avløpsrør av plast. Synlige deler av installasjonen var tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringdagen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting i boligen.

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmeanlegget er tilkoblet byggets sentrale energiforsyning og fordeles via fordelerskap i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg fra byggeåret.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

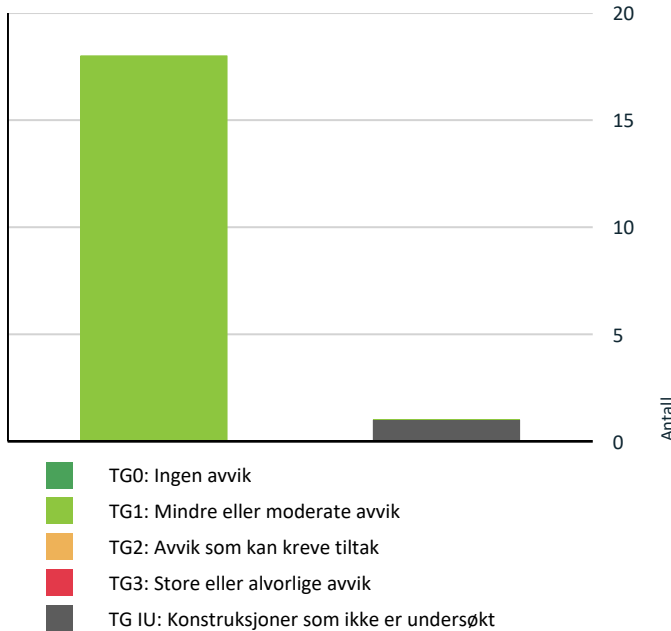
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2024. Bygningen er oppført etter byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet og fremstår med normal god standard ut fra alder.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Bygningen fremstår med normal god standard ut fra alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vedlikehold
Bygningen er av nyere dato og det er ikke registrert behov for ekstraordinært vedlikehold utover normalt periodisk vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags energiglass. Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Entrédør i massiv eik med brannklasse B30 og lydklasse 43 dB. To-fløyet balkongdør i trekonstruksjon med 3-lags energiglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen er det adgang til en romslig markterrasse/platting på ca. 12 m². Terrassen er oppført med terrassebord av trykkimpregnert trevirke og gir gode oppholdsmuligheter utendørs. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av 1-stavs parkett på betongdekke med vannbåren gulvvarme. Bad har flislagt gulv. Vegger består hovedsakelig av malte gipsflater på stenderverk, med flislagte vegger på bad. Himlinger består av malte og sparklete overflater av gips og betong. Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom samt ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekker med påstøp, trinnlydisolasjon og vannbåren gulvvarme. Konstruksjonen er utført i henhold til byggeårets standard.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp utført i treverk med lakkerte/beisede vanger og rekkverk. Trappen gir adgang til hems og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte innerdører av treverk, bestående av både slagdører og skyvedører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og vedlikeholdstilstand i forhold til alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med flislagte gulv- og veggoverflater. Våtrommet er utført med membran og sluk, og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, speil, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon og gulvvarme.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med keramiske fliser og sementbaserte fuger. Himling med malte overflater av gips og innfelte downlights.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Målt fall mot sluk er ca. 40 mm fra topp membran ved dørterskel til topp sluk. Gulvet fremstår utført i henhold til byggeårets standard.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servanttinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassvegger, veggmontert toalett med innebygd systerne samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte områder. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk er veiledende og gir ingen garanti for at konstruksjonen er fri for fukt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket er integrert i boligens ventilasjonssystem og er plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system. Rørskap er plassert i boligen og var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført med avløpsrør av plast. Synlige deler av installasjonen var tilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting i boligen.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Varmeanlegget er tilkoblet byggets sentrale energiforsyning og fordeles via fordelerskap i boligen.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg fra byggeåret.

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.

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert for kontroll av elektriske anlegg. Kommentarene vedrørende dette punktet er basert på visuell observasjon og generell bygningsfaglig kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som følger av Forskrift til avhendingslova, og det er ikke foretatt målinger eller funksjonstesting som krever spesialkompetanse eller autorisasjon.



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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

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

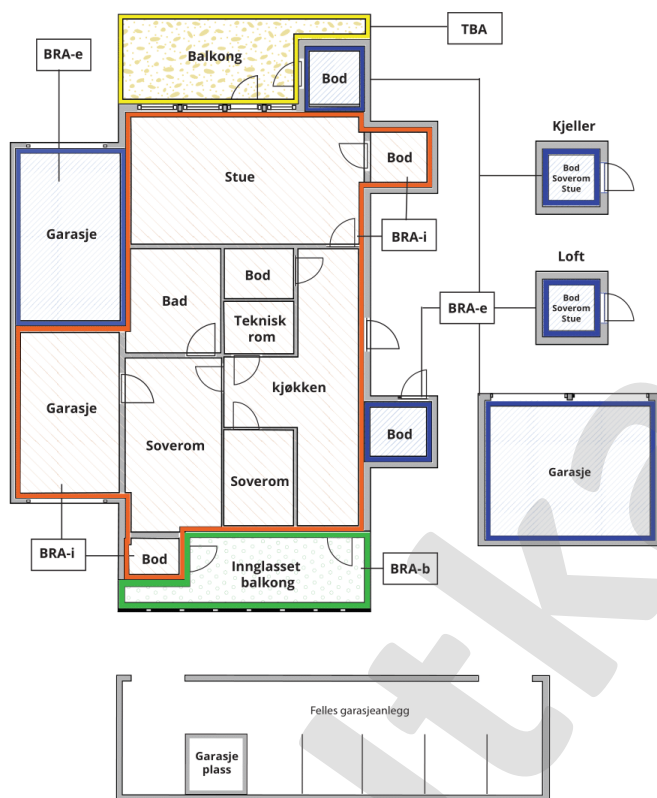
Hva er måleverdig areal?

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 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 branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	39			39	12	6	45
SUM	39				12	6	45
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Boligen har et måleverdig bruksareal (BRA-i) på 39 m². Takhøyden er målt til ca. 4,2 m i stue og soverom, og ca. 2,2 m i entré, kjøkken og bad. Det er etablert hems på ca. 6 m². På grunn av målt takhøyde på ca. 1,8 m tilfredsstillers hems ikke kravene til måleverdig areal og er derfor ikke medregnet i boligens BRA. Hemsene representerer likevel et nyttig tilleggsareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	87		0	4827.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malerhaugveien 15

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Malerhaugen i Oslo kommune. Området er attraktivt og sentralt beliggende med nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger, servicetilbud, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser hos Oslo kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, interne gangarealer, beplantning og øvrige fellesarealer tilknyttet borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift, vedtekter og salgsoppgave for nærmere opplysninger om tinglyste rettigheter, heftelser og andre forhold vedrørende eiendommen.



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 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)