

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485
OSLO



OSLO kommune



gnr. 77, bnr. 57, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 22486-1011

Referansenummer: SO1733

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, og flere bygningsdeler er i eller nærmer seg midten av forventet teknisk levetid. Det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske avvik, blant annet knyttet til overflater i våtrom, tetthet i balkongdør og mindre mangler ved VVS-installasjonene. Flere av disse forholdene vurderes å ha begrenset konsekvens på kort sikt, men bør følges opp med jevnlig vedlikehold og tiltak ved behov. Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholdsbehov, og det henvises til rapportens enkeltvurderinger for nærmere detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmen og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmen eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Ytterdør (entrédør)

Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

Balkongdør

Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Utearealer – markterrasse

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmen og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmen eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Ytterdør (entrédør)

Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

Balkongdør

Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Utearealer – markterrasse

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater – øvrige rom

De øvrige rommene i boligen fremstår i hovedsak med normal vedlikeholdsmessig tilstand. Det er registrert enkelte mindre sår, hakk og rifter, noe som er forventet med normal bruk over tid.

Det er målt ca 5 mm mm høydeforskjell på gulv i i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra byggeåret 2006. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med integrert belysning over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon med ventil plassert i himlingen.

Baderommet har flislagte vegger. Himlingen har malt slett flate. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Badet har sluk i metall med klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Ifølge opplysninger og alder på boligen er membranen 19 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse.

Badet har mekanisk avtrekk med ventil plassert i himlingen.

Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert spalte under dørbladet for å sikre tilluft.

Det er gjennomført fuktkontroll i vegg bak dusjonen fra stue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollen, og det foreligger ingen visuelle tegn til fuktskader på overflater eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Innredningen har integrerte skuffer og er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum og etthånds blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap.

Ved visuell kontroll fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanalføring og utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-installasjoner med vannfordelerskap plassert i garderobeskap i entreen. Stoppekran er tilgjengelig og ble funksjonstestet – den fungerer som forutsatt. Rørøpplaget vurderes som moderne og i tråd med vanlig utførelse for perioden. Det er synlige avløpsrør av plast under oppvaskum på kjøkken og under servant på badet. Rørene er visuelt kontrollert og fremstår uten lekkasjer eller synlige skader.

Boligen har mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekkssventilene er plassert i himling og er tilknyttet kanal med utkast. Tilluft tilføres via luftespalter (spalteventiler) i vinduene, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrom.

lektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll og informasjon fra eier. Det ble ikke registrert synlige skader, varmgang eller tegn til overbelastning.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og det er ikke utført kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

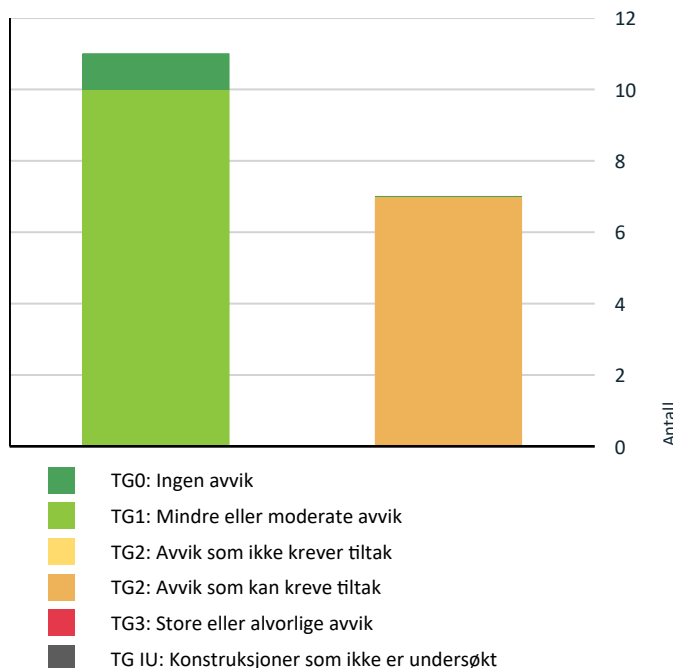
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

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 > Balkongdør | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Normal vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmen og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmen eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør

Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ved visuell inspeksjon ble det registrert en glippe mellom dørblad og karm, noe som kan indikere slitasje på hengsler eller pakninger, alternativt deformasjon i karm eller blad. Dette kan føre til redusert tetthet mot trekk, fukt eller støy.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert glippe og nedsatt tetthet. Det anbefales justering av hengsler og/eller utskifting av pakninger. Dersom døren ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon, bør utskifting vurderes.

TG 1 Dører

Ytterdør (entrédør)

Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utearealer – markterrasse

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater – øvrige rom

Gulv: Parkett i øvrige rom.

Vegger: Øvrige rom har malte, slette flater.

Himling: Slette, malte himlingsflater i alle rom.

De øvrige rommene i boligen fremstår i hovedsak med normal vedlikeholdsmessig tilstand. Det er registrert enkelte mindre sår, hakk og rifter, noe som er

Tilstandsrapport

forventet med normal bruk over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er i tillegg observert sotavsetninger rundt enkelte ventiler i vindusfeltene. Dette skyldes trolig luftstrømmer kombinert med partikkelavsetning over tid, og kan være tegn på utilstrekkelig ventilasjon eller høy belastning fra stearinlys, vedfyring eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av registrert slitasje og sotmerker. Det anbefales jevnlig rengjøring og vurdering av ventilasjonsforholdene. Utbedring av overflatene vurderes som et estetisk tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 5 mm mm høydeforskjell på gulv i i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeåret 2006. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med integrert belysning over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon med ventil plassert i himlingen.

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderommet har flislagte vegger. Himlingen har malt slett flate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Ved visuell kontroll ble det registrert misfarging i fugene, særlig i våtsonen. I tillegg er det registrert løse silikonfuger i overgang mellom vegg og gulv, noe som kan redusere tettheten og føre til fuktpåvirkning over tid. Himlingen er slett og malt, og fremstår uten registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden for veggoverflatene vurderes til TG2 grunnet registrert misfarging av fuger og sviktende elastiske fuger. Det anbefales rens av flisefuger, utbedring av silikonfuger og jevnlig rengjøring for å hindre videre utvikling av sopp.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det ble ved visuell kontroll registrert sprekker i enkelte fuger, samt misfarging, spesielt i dusjsonen. I tillegg ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som tyder på manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må rengjøres.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bom, skader i fuger og misfarging. Det anbefales utbedring av fuger og vurdering av flisdekke i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i metall med klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Ifølge opplysninger og alder på boligen er membranen 19 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Forventet teknisk levetid for vanntette sjikt i våtrom er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Det anbefales jevnlig tilsyn.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med ventil plassert i himlingen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert spalte under dørbladet for å sikre tilluft.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktkontroll i vegg bak dusjsone fra stue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollen, og det foreligger ingen visuelle tegn til fuktskader på overflater eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Innredningen har integrerte skuffer og er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap. Ved visuell kontroll fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanalføring og utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-installasjoner med vannfordelerskap plassert i garderobeskap i entreen. Stoppekran er tilgjengelig og ble funksjonstestet – den fungerer som forutsatt. Rørøpplaget vurderes som moderne og i tråd med vanlig utførelse for perioden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det ble ved visuell kontroll registrert manglende kursfortegnelse i fordelerskapet, samt manglende endestykker (støttekappe/avslutning) på rør-i-rør-systemet under vasken på kjøkkenet. Manglende endestykker utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte mangler i merking og avslutning. Det anbefales montering av korrekte endestykker og oppdatering av kursfortegnelse for å sikre oversikt, driftssikkerhet og enklere vedlikehold.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under oppvaskkum på kjøkken og under servant på badet. Rørene er visuelt kontrollert og fremstår uten lekkasjer eller synlige skader.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad. Avtrekksventilene er plassert i himling og er tilknyttet kanal med utkast. Tilluft tilføres via luftespalter (spalteventiler) i vinduene, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

lektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll og informasjon fra eier. Det ble ikke registrert synlige skader, varmgang eller tegn til overbelastning. Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og det er ikke utført kontroll av autorisert elektroinstallatør.

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.

2006

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

4.

Ukjent

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?

Ukjent

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

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

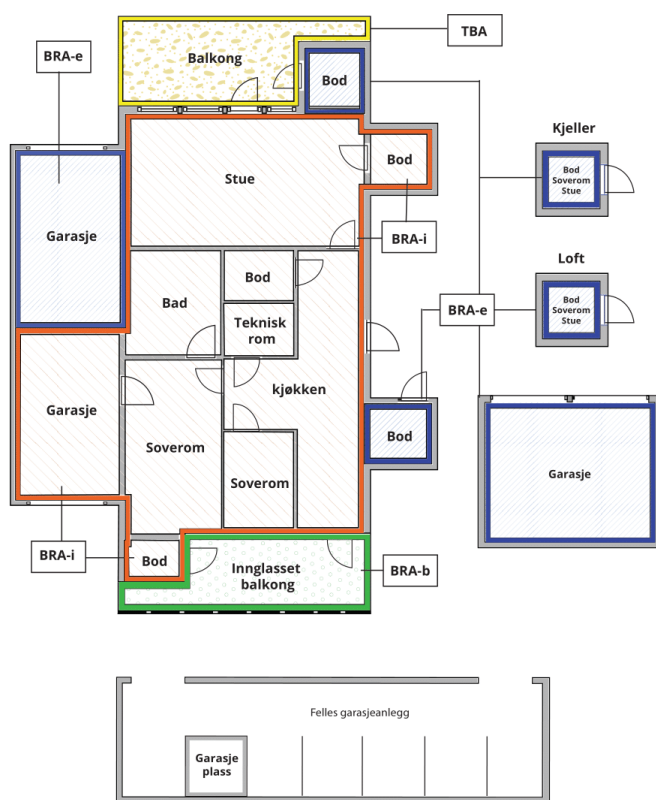
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	45			45	20
Kjeller		5		5	
SUM	45	5			20
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	45	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Mathias Hansen	Kunde
	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		123	18872 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Tomtearealet er 18 872 m ²	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 11S

Hjemmelshaver

Hansen Mathias, Isaksen Selma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Leiligheten har en skjermet og sentral beliggenhet i Nydalen, som en del av Sameiet Nydalen Kvarter, med gangavstand til alle fasiliteter.

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.

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

Om tomten

Tomten
Eiet tomt på 18 872 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sittegrupper, sykkelparkering og asfalterte internveier.

Byggemetode

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak forblendet med teglstein og trekledning.

Tak:
Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget).
Dører og vinduer:
Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.
Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB.
Terrassedør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass.

Parkering

Parkering
Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig

Oppvarming

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Romhøyde

Det er målt følgende romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,66 m
Bad: 2,37 m
Soverom: 2,66 m

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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