

Tilstandsrapport

📍 Torshovgata 16 B, 0476 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 301, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 22486-1038

Referansenummer: VS6588

Foretak: BUILTBY AS



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 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.



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.

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

Leiligheten ligger i en bygård fra 1904 og fremstår som vesentlig oppgradert. I 2025 er både kjøkken og bad totalrenovert med moderne innredning, nye overflater og tekniske installasjoner utført i henhold til gjeldende standarder. Det elektriske anlegget er totalrenovert og utstyrt med automatsikringer. Rør-i-rør vannopplegg og plastavløp er etablert.

Overflater i leiligheten fremstår gjennomgående som nye og fagmessig utført.

Eldre vinduer fra 1991 viser normal slitasje. Nye vinduer er montert i

stue/kjøkken i 2025. Bygningen er ikke utført med radonsperre, og det foreligger ikke radonmålinger.

Samlet vurderes leiligheten å ha høy teknisk og estetisk standard etter nylig oppgradering, med begrenset vedlikeholdsbehov på kort sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er montert nye vinduer/rømningsvindu i stuen og soverom som vender ut mot gaten, produsert i 2025. Øvrige vinduer i leiligheten er eldre, produsert i 1991, og også med isolerglass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom. Det er gulvvarme i alle rom.

Vegger: Flislagte vegger på bad. Øvrige vegger har malte, slette flater.

Himling: Slette, malte himlinger. Downlights er installert på bad og kjøkken.

Alle overflater fremstår som nyoppusset på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, riss eller tegn svikt i overflatesjiktet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Badet er renovert i 2025. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og en dusjnise med herdede glassdører. Mekanisk avtrekk gjennom ventil i himlingen. Veggene er flislagt, og himlingen er slett og malt med integrerte downlights. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm fra terskel.

Overflatene fremstår som nye. Det ble ikke registrert hulrom under flisene (bom), sprekker, riss eller andre synlige tegn til skade.

Fallforholdene er i

henhold til gjeldende krav og vurderes som tilfredsstillende.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.

Badet er oppgradert i 2025. Det er etablert ny membran og nytt sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen, men det foreligger dokumentasjon fra utførende på utført membranarbeid.

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og en dusjnise med herdede glassdører.

Mekanisk avtrekk fra himling vurderes som tilfredsstillende, med tilluft via spalte under

dørblad. Avtrekksviften er plassert på taket og ikke kontrollert.

Det er ikke utført hullboring i tilstøtende rom for dusjsonen da badet er nytt og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er nytt fra 2025. Innredningen består av underskap med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksvifte er montert over platetopp med tilkobling til felles mekanisk avtrekk. Det er installert lekkasjestopper under vask, samt komfyrvakt i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Leiligheten har nyere rørinntallasjoner. Vannrørene er av type rør-i-rør med fordelerskap plassert på badet. Fordelerskapet er utstyrt med avrenning til gulvsluk.

Kun synlige rørinntallasjoner innenfor leiligheten er kontrollert. Skjulte føringer og installasjoner utenfor synlig område er ikke kontrollert.

Rørføringer fremstår som fagmessig utført. Plassering av fordelerskap på bad med avrenning til sluk er i tråd med anbefalte løsninger for lekkasjesikring. Synlige avløpsrør i plast viser ingen tegn til lekkasje eller deformasjon. Det er avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør under vask på kjøkken og bad er av plast.

Rørføringer og rørnnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i Boligen har mekanisk avtrekk etablert på både bad og kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene, noe som sikrer gjennomstrømning av luft ved korrekt bruk.

Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell. Spalteventiler i vinduer gir tilstrekkelig tilførsel av friskluft, forutsatt at de holdes åpne. Mekanisk avtrekk bidrar til å opprettholde et balansert innelima og reduserer risiko for fuktproblematikk i våtrom. Det elektriske anlegget i boligen er totalrenovert i 2025. Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt medautomatsikringer.

Det elektriske anlegget fremstår som nytt og fagmessig utført. Det ble ikke registrert synlige feil eller skader ved visuell kontroll. Automatsikringer er dagens standard og gir økt brukersikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Leiligheten er per i dag under seksjonering. Kjellerarealet som opprinnelig har tilhørt leiligheten, skal skilles ut som en egen seksjon og vil ikke følge med ved salg av boligen.

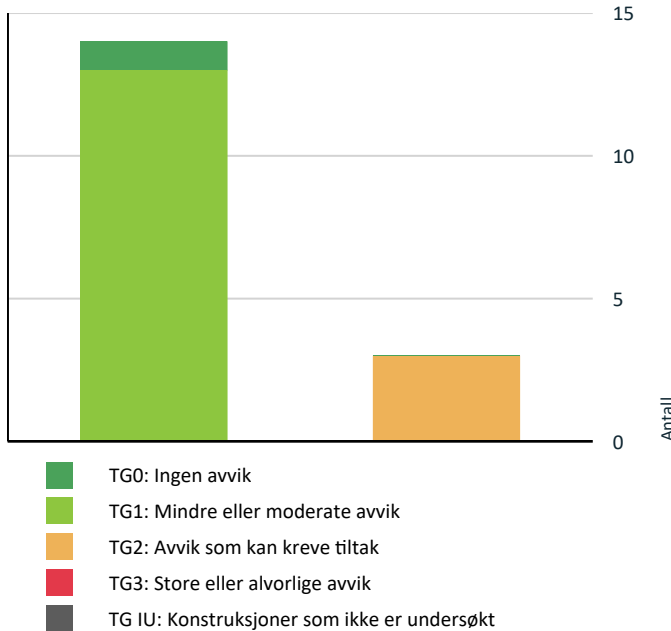
Seksjoneringen er imidlertid ikke gjennomført på tidspunktet for denne

rapporten. Det er opplyst fra selger at det foreligger søknad om omgjøring av arealet i kjeller til boligformål. På godkjente bygningstegninger fremgår kjellerarealet som en del av seksjonen.

Kjøper må være oppmerksom på at det kan være avvik mellom godkjente tegninger og faktisk eiersituasjon etter gjennomført seksjonering. Leiligheten selges uten kjellerarealet, selv om dette på tegninger er vist som tilhørende seksjonen.

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 > Vinduer** [Gå til side](#)

⚠ **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

⚠ **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1904

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er montert nye vinduer/rømningsvindu i stuen og soverom som vender ut mot gaten, produsert i 2025. Øvrige vinduer i leiligheten er eldre, produsert i 1991, og også med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

De eldre vinduene viser tegn til normal slitasje i henhold til alder. Det er registrert at enkelte av disse vinduene tar i karm, noe som tyder på skjevheter eller slitasje i hengsler. Dette kan redusere brukervennligheten og bør utbedres. Det bemerkes at eldre vinduer har lavere isolasjonsverdi enn dagens vinduer og kan gi økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer fra 1991 vurderes samlet til TG2, grunnet høy alder, redusert isolasjonsevne og funksjonelle avvik ved at enkelte tar i karm.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom. Det er gulvvarme i alle rom.
Vegger: Flislagte vegger på bad. Øvrige vegger har malte, slette flater.
Himling: Slette, malte himlinger. Downlights er installert på bad.

Alle overflater fremstår som nyoppusset på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert sprekker, riss eller tegn svikt i overflatesjiktet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Badet er renoverert i 2025. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og en dusjnise med herdede glassdører. Mekanisk avtrekk gjennom ventil i himlingen. Veggene er flislagt, og himlingen er slett og malt med integrerte downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm fra terskel. Overflatene fremstår som nye. Det ble ikke registrert hulrom under flisene (bom), sprekker, riss eller andre synlige tegn til skade. Fallforholdene er i henhold til gjeldende krav og vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse. Badet er oppgradert i 2025. Det er etablert ny membran og nytt sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen, men det foreligger dokumentasjon fra utførende på utført membranarbeid.



ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og en dusjnise med herdede glassdører.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra himling vurderes som tilfredsstillende, med tilluft via spalte under dørbled. Avtrekksviften er plassert på taket og ikke kontrollert.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hullboring i tilstøtende rom for dusjsonen da badet er nytt og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er nytt fra 2025. Innredningen består av underskap med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekksvifte er montert over platetopp med tilkobling til felles mekanisk avtrekk. Det er installert lekkasjestopper under vask, samt komfyrvakt i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

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

Leiligheten har nyere rørinstallasjoner. Vannrørene er av type rør-i-rør med fordelerskap plassert på badet. Fordelerskapet er utstyrt med avrenning til gulvsluk.

Kun synlige rørinstallasjoner innenfor leiligheten er kontrollert. Skjulte føringer og installasjoner utenfor synlig område er ikke kontrollert.

Rørføringer fremstår som fagmessig utført. Plassering av fordelerskap på bad med avrenning til sluk er i tråd med anbefalte løsninger for lekkasjesikring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør under vask på kjøkken og bad er av plast.

Rørføringer og rørnnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TE 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på både bad. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene, noe som sikrer gjennomstrømning av luft ved korrekt bruk.

Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell. Spalteventiler i vinduer gir tilstrekkelig tilførsel av friskluft, forutsatt at de holdes åpne. Mekanisk avtrekk bidrar til å opprettholde et balansert inn klima og reduserer risiko for fuktproblematikk i våtrom og kjøkken.

TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er totalrenovert i 2025. Sikringskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer.

Det elektriske anlegget fremstår som nytt og fagmessig utført. Det ble ikke registrert synlige feil eller skader ved visuell kontroll. Automatsikringer er dagens standard og gir økt brukersikkerhet.

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.

2025

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

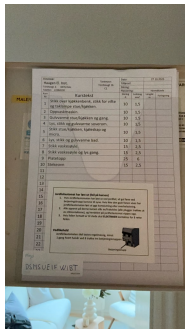
Ja

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

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget



TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

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

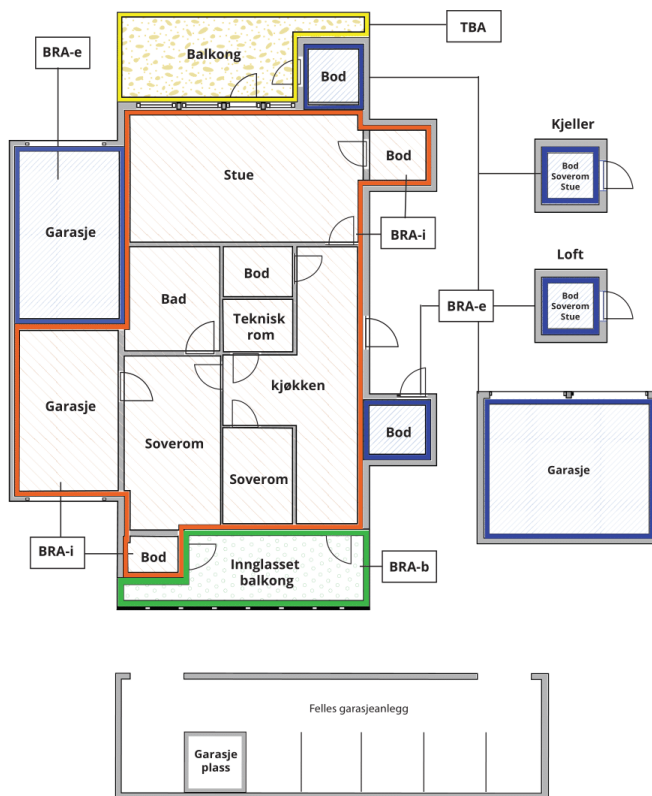
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	35			35	
Kjeller		3		3	
SUM	35	3			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca 2,7 m².

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. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leiligheten er per i dag under seksjonering. Kjellerarealet som opprinnelig har tilhørt leiligheten, skal skilles ut som en egen seksjon og vil ikke følge med ved salg av boligen. Seksjoneringen er imidlertid ikke gjennomført på tidspunktet for denne rapporten. Det er opplyst fra selger at det foreligger søknad om omgjøring av arealet i kjeller til boligformål. På godkjente bygningstegninger fremgår kjellerarealet som en del av seksjonen. Kjøper må være oppmerksom på at det kan være avvik mellom godkjente tegninger og faktisk eiersituasjon etter gjennomført seksjonering. Leiligheten selges uten kjellerarealet, selv om dette på tegninger er vist som tilhørende seksjonen.

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: Boligen er oppgradert i 2025. Det er gjennomført full oppgradering av overflater på både bad og kjøkken. Dette inkluderer utskifting av innredning, overflater og installasjoner i henhold til gjeldende standarder.

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	35	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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	301		9	580 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Torshovgata 16 B

Hjemmelshaver

Hilden Einar Ellefsrud, Hilden Ellen Ellefsrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område på Torshov, som er kjent for sin gode beliggenhet med nærhet til både natur og byliv. Torshovparken, som ligger kun 2 minutters gange unna, gir gode muligheter for rekreasjon og avslapning i grønne omgivelser. Vogts gate, med sitt utvalg av butikker og kafeer, ligger bare 3 minutter unna, og gir en urban følelse med alt du trenger i nærheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten

Leiligheten har tilgang til sameiets felles gårdsrom. Gårdsrommet er opparbeidet med brostein og skiferheller, og har sittegrupper og prydbusker. Det er tregjerder som avgrenser mot tilstøtende gårdsrom.

Annet

Modernisering:

Leiligheten er totalrenovert i 2025 og fremstår med gjennomgående oppgraderte overflater og installasjoner. Badet er rehabilitert og nytt kjøkken, alle overflater er malt, og det er lagt nye gulv med gulvvarme. I tillegg er det installert nytt elektrisk anlegg.

Parkering

Vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

Forsikring

Sameiet har felles bygningsforsikring gjennom Gjensidige Forsikring, avtalenummer 94677852. Seksjonseiere må selv sørge for å tegne egen innboforsikring, da denne ikke dekkes av sameiets fellesavtale

Byggemåte

Bygningen har saltak tekket med takstein. Grunnmuren er oppført i grov gråsteinskonstruksjon, mens ytterveggene over grunnmur består av tegl som er pusset, slemmet og malt. De fleste vinduene har 2-lags isolerglass produsert i 1991. Det er i tillegg et vindu med glassbyggestein, og ett nyere vindu i stue med 3-lags isolerglass fra 2024, tilpasset som rømningsvei. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, merking av produksjonsår var ikke synlig på befaringstidspunktet. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Gulv i kjeller er støpt. I 2001 ble kjellergulvet senket i forbindelse med utskifting av defekte rør. Nytt gulv ble støpt på trykkfaste isoporplater, flislagt og utstyrt med varmekabler.

Bebyggelsen

Eierseksjonssameiet Torshovgata 16 består av 17 seksjoner fordelt på 2 oppganger. Bygningen ble byggemeldt i 1902 og tatt i bruk i 1904. Eiendommen er en klassisk mursteinsbygning med trebjelkelag som etasjeskillere, og består av kjeller, fire etasjer samt innredet loftsetasje.

Gården har vært i nåværende eiers eie siden 1991 og har i denne perioden vært benyttet som leiegård. I 2025 ble bygningen seksjonert og omgjort til eierseksjonssameie.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	03.11.2025	
3	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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.

• Skadegjørere: 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 hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO
Org. No: 811 863 262 MVA
Foretaksregisteret

Ordrebekreftelse

22486-1038 - 1

Einar Ellefsrud Hilden

Torshovgata 16 B
0476 OSLO

Oppdragets adresse

Torshovgata 16 B , 0476 OSLO

Tidspunkt for befaring

fredag, 31.oktober 10:00

Ordredato	29.10.2025
Leveringsdato	
Takstingeniør	Matias Utnem
Rekvirert av	Einar Ellefsrud Hilden
Betalingsbet.	Faktura
Betalingsfrist.	14 dager
Vår ref.	
Deres ref.	

Takk for din bestilling