

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Wilhelms gate 1, 0168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 478, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 22486-1030

Foretak: BUILTBY AS

Utkast

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 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 byggeregler

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 er plassert i 6 etasje.

Leiligheten fremstår jevnt vedlikeholdt med normal slitasje for alder. Vinduer/balkongdør fra 2020 (3-lags) og mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken gir et funksjonelt inneklima. Badet har tilfredsstillende fall og nyere innredning (2025), men mangler dokumentasjon på membran; lokale fuge-/flisavvik bør følges opp. Kjøkkenet fra 2015 fremstår funksjonelt, med mindre vedlikeholdsbehov (bl.a. løs silikonfuge). VVS er rør-i-rør med fungerende stoppekran, men bereder fra 2013 mangler lekkasjesikring. Elektrisk anlegg har automatsikringer og kursfortegnelse, men uten fremlagt samsvarserklæring for hele anlegget. Samlet vurderes leiligheten å ha moderat vedlikeholdsbehov på kort sikt (fuger, lekkasjesikring bereder, mindre overflater), og normalt løpende vedlikehold videre.

Romhøyder:
Stue: 2,412 m
Bad: 2,414 m
Soverom: 2,418 m

Oppvarming: Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2020. Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320). Ytterdør av brann- og lydklassifisert type, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Boligen har balkong på ca 6 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i stål/metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad. Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet. Himlingene er utført med malte betongelementer.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badets alder er ikke oppgitt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller tettesjikt. Veggene er flislagte. Himlingen er utført med malt betong overflate.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på 33 mm. Fall ble kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og strømuttak, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett og servantskap er montert nytt i september 2025.

Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for tilluft.

Hulltaking er ikke utført da det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone samt mot fellesområdet, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre destruktiv kontroll.

Det er foretatt fuktmåling på overflater inne på badet. Målingene viser ingen tegn til unormal fukt, og overflatene fremstår tørre og uten synlige fuktskader. Vurderingen er basert på ikke-destruktive målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er, ifølge eier, montert i 2015. Innredningen består av over- og underskap med slette høyglansfronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Det er avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i benkeskap under kjøkkenvask. Kursene er merket, og stoppekran er plassert på samme sted. Stoppekranen ble testet og fungerer. Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets 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 alle anlegg.

Boligen ventileres ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, kombinert med tilluftsventiler i vinduer. Løsningen er vanlig for boliger fra perioden og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at avtrekksvifter fungerer som tiltenkt og at ventiler holdes åpne. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Luftutskiftingen er imidlertid væravhengig og kan variere i effekt. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i anlegget. Det er ikke fremlagt

Beskrivelse av eiendommen

samsvarserklæring som dokumenterer utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

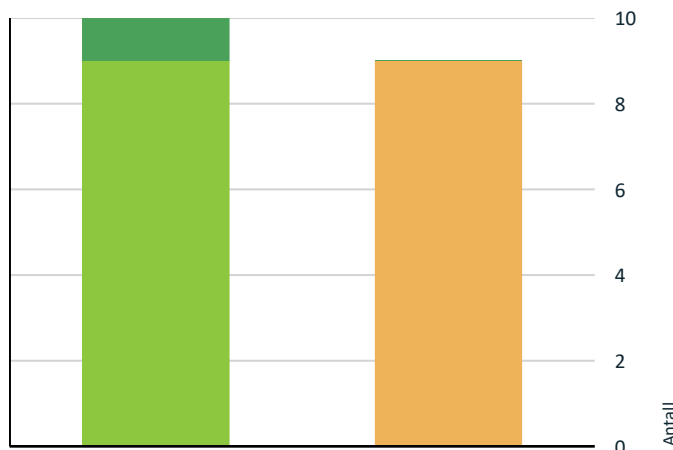
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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 > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2020. Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320).

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør av brann- og lydklassifisert type, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren fremstår i brukbar stand, men det er registrert skader rundt låskasse på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av registrerte skader rundt innfesting vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i stål/metall.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på terrassebordene samt mosevekst langs vegg og beslag. Dette indikerer fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak som rengjøring og overflatebehandling anbefales for å forhindre videre nedbrytning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad. Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet. Himlingene er utført med malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

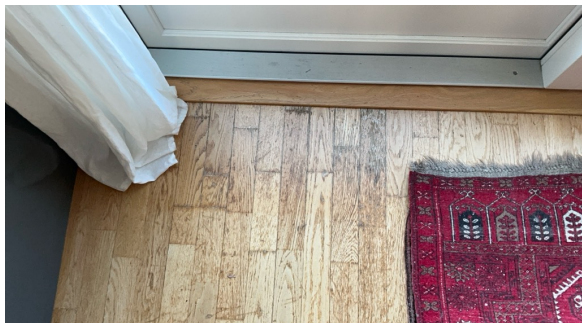
Det er registrert slitasje på gulv i gang, stue og kjøkken i form av riper, hakk og sår, særlig ved balkongdør. Det er også registrert knirk i gulv ved døren ut til terrasse. Øvrige overflater fremstår med normal aldersmessig slitasje uten vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

På bakgrunn av observerte slitasjeskader og lokal knirk vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

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

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Badets alder er ikke oppgitt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller tettesjikt.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte. Himlingen er utført med malt betong overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert gulning av silikonfug i hjørne ved vask, samt enkelte sprekker i mørtelfuger. Silikonfugen har stedvis sluppet fra underlaget. Det er registrert sprukket flis ved siden av servant og sprekk i flis over servant.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

På grunn av registrerte skader i fuger og fliser vurderes vegger og himling samlet til tilstandsgrad 2

Flislagte overflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320). Lokale skader kan utbedres, men alderen tilsier at deler av overflatenes levetid er forbrukt.

Tilstandsrapport



6.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på 33 mm. Fall ble kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging av fuger og gulning av silikonfug. Ved banking på flisene ble det registrert noe lydforskjell rundt dusjkabinettet, noe som kan indikere løsere fliser eller ujevn vedheft. Forholdene vurderes som moderate og normalt for et bad av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Overflater må behandles.

Basert på observerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2

Det anbefales å utbedre fuger og silikonfuger, samt kontrollere om fliser med lydavvik sitter løst. Ved tegn til vedvarende fukt bør tilstanden undersøkes nærmere av fagperson, og eventuell oppgradering vurderes.

6.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Dusjkabinettet er plassert over sluket, og det er derfor ikke mulig å inspisere sluket visuelt. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser type eller utførelsesår for membranen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende tilgang til sluk og fravær av dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere utførelse eller tilstand på membran og tettesjikt. Det er heller ikke kjent om membranen er korrekt klemt til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

På grunn av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2

Manglende informasjon og inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. Dersom membranens alder overstiger 20 år, bør full oppgradering av våtrommet vurderes. Det anbefales å kontrollere slukets tilstand ved neste oppgradering eller service, og sikre at tettesjiktet er forskriftsmessig tilknyttet sluket.

6.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og strømuttak, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett og servantskap er montert nytt i september 2025.

6.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for tilluft.

Mekanisk avtrekk gir tilfredsstillende luftsirkulasjon, forutsatt at viften er i drift og tilluft gjennom spalten ikke er blokkert. Ingen avvik ble registrert ved befarings.

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone samt mot fellesområdet, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre destruktiv kontroll.

Det er foretatt fuktmåling på overflater inne på badet. Målingene viser ingen tegn til unormal fukt, og overflatene fremstår tørre og uten synlige fuktskader. Vurderingen er basert på ikke-destruktive målinger.

Selv om ingen avvik ble registrert, innebærer manglende hulltaking en viss usikkerhet om tilstanden bak overflatene.

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er, ifølge eier, montert i 2015. Innredningen består av over- og underskap med slette høyglansfronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er registrert løs silikonfug i skjøten mellom benkeplatene, noe som kan føre til fuktinntrengning i underliggende materiale dersom det ikke utbedres.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr med avkast ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i benkeskap under kjøkkenvask. Kursene er merket, og stoppekran er plassert på samme sted. Stoppekransen ble testet og fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Rør-i-rør-systemet gir normalt god beskyttelse mot skjulte lekkasjer, men det er ikke montert lekkasjestopper, noe som anbefales for økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Fravær av lekkasjestopper innebærer økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje. Det anbefales å montere lekkasjestopper med føler under oppvaskbenk og ved andre utsatte installasjoner.

Rørføringer og rørnettets 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 alle anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets 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 alle anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, kombinert med tilluftsventiler i vinduer.

Løsningen er vanlig for boliger fra perioden og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at avtrekksvifter fungerer som tiltenkt og at ventiler holdes åpne. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Luftutskiftingen er imidlertid væravhengig og kan variere i effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen fremstår i funksjonell stand uten synlige lekkasjer, men den mangler lekkasjesikring, noe som medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring som dokumenterer utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

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.
ikke kjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Det er registrert løs ledning til taklampe på badet.

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 fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tillegg 0 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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

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 skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport



Utkast

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

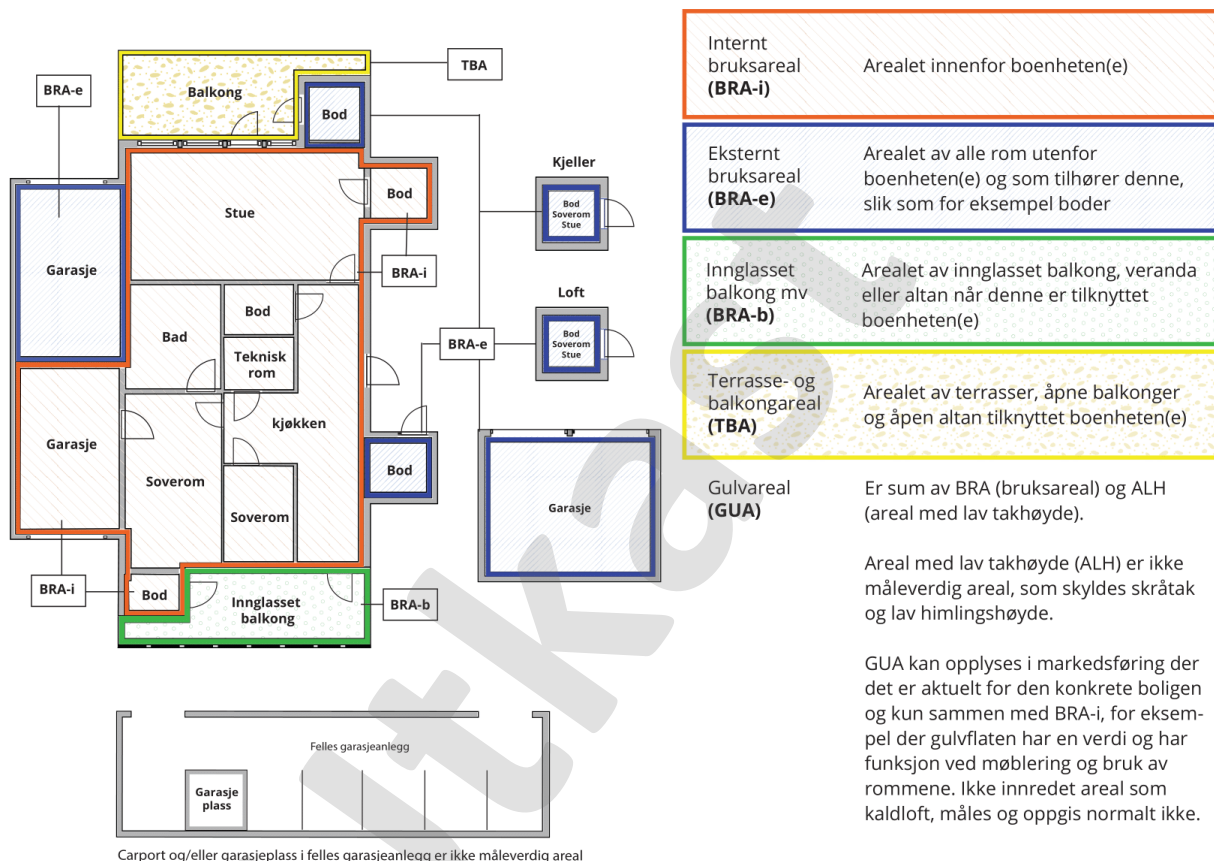
Hva er måleverdig areal?

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.



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)		
6.Etasje	68			68	6
1.Etasje		4		4	
SUM	68	4			6
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer bod 1.etasje målt til ca 4 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: 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Ola Lenes Fadnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	478		29	924 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Wilhelms gate 1

Hjemmelshaver

Fadnes Ola Lenes

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Bislett

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2937 datert 01.10.1987. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Om tomten

Eiet tomt på 924,3 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Parkering

Parkering

Sameiet har garasjeanlegg i kjelleren og det blir utlyst mulighet for leie av plass så fort det er ledig.

Det er beboerparkering i dette området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med papp e.l. Yttervegger av betong med utvendig pussede flater. Etasjeskillere er utført i betong. Bygningen antas å være fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Romhøyder:

Romhøyder:

Stue: 2,412 m

Bad: 2,414 m

Soverom: 2,418 m

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 465 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Utkast

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 dampsperrer 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 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](#)

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 leiligheter, 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.