

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hollendergata 4 A, 0190 OSLO



OSLO kommune



gnr. 230, bnr. 127



Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 14377-3432

Referansenummer: RF1361

Foretak: ALEKSANDER RØV 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

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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.

! 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon/valmtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein fundamentert på "treflåter" i leire.

Leiligheten har malte takvinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i tre fra 2016 utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt, inntrukket takterrasse på ca. 4 m2. Gulv/dekket er flislagt og veggene er kledd med trepanel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av slipte og overflatebehandlet 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2005. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsjonen. Underliggende gulvbelegg er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Innredningen har lukket gulvsokkel med en drensspalte mot vaskemaskinen. Ellers er badet utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en avtrekkvventilator montert over himlingen på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2005 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfeldt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelskap montert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under fordelskapet. Stoppekran er tilgjengelig bak

skapdør/loftsluke til kryp loftet over badet.

Avløpsrør internt i leiligheten er fra 2005.

120 liters varmtvannstank fra 2005 er montert over himlingen på badet.

Leiligheten er ventilert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter i vinduene.

Varmekabler i gulv på bad. Eier har ellers 2 stk panelovner fra 2005 som kjøper kan selv velge å montere eller ikke. Disse ble demontert i forbindelse med maling av overflater i leiligheten nå før salg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

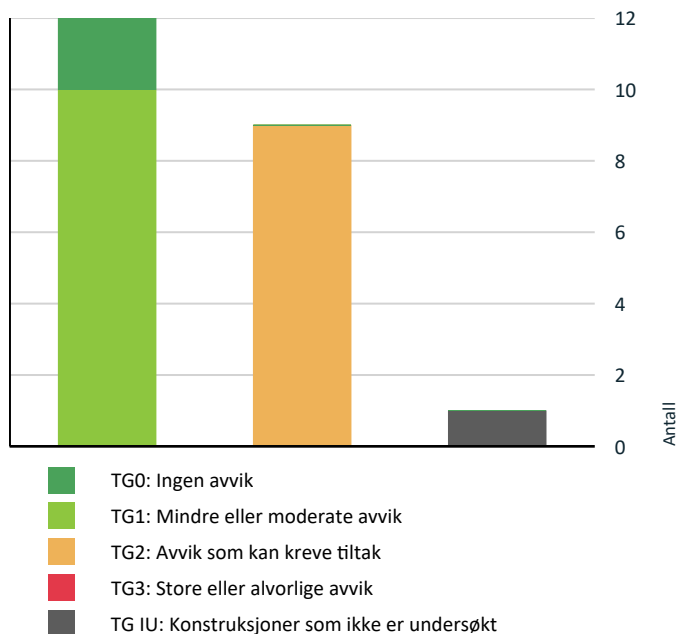
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

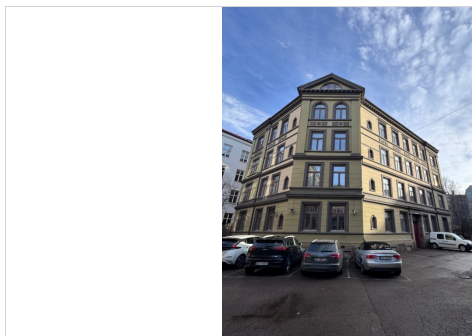
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging og bruksendring av loft	Loftet ble bygget om til boligformål med flere leiligheter rundt 2005. Ferdigattest datert januar 2006.
------	-----------------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er et saltak med bærende takkonstruksjoner i trevirke. Taket er tekket med takstein. Oppbygging av takkonstruksjonen mellom taktekkning og innvendig gipsplater er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og det er registrert organisk vekst i form av mose på takoverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for jevnlig vedlikehold og rens av taket.

Eier informerer om at det er sameiet som har dette vedlikeholdansvaret.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra takterrasse og takvinduer og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selve takoppbyggingen er ukjent da taket er "lukket" fra både over- og underside og det er ingen dokumentasjon som beskriver oppbyggingen (byggdetaljer) av taket. Endringen av takoppbyggingen ble utført i 2005, og det er ingen kjente utfordringer med dette. Det er allikevel ingen garanti for tilstanden. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Vinduer

Leiligheten har malte takvinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Terrassedør

Tofløyett balkongdør i tre fra 2016 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.



Dørbladet tar så vidt bort i karmen i toppen. Dørkarmen kan derfor til fordel justeres litt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt, inntrukket takterrasse på ca. 4 m2. Gulv/dekket er flislagt og veggene er kledd med trepanel.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesiktet i balkongen er oppbrukt, og type takterrasse anses å være en risikokonstruksjon slik oppbygningen er ettersom det også er fare for kondensutvikling fra leiligheten under, i tillegg til lekkasjer fra oversiden som følge av at eldre membransjikt gradvis mister evnen til å holde tett over tid. Det virker også som at membranen/tettesiktet er en vinylduk som et underliggende tettesjikt under en betongstøp.

- Terrassen er bygget uten nødutløp, og det er derfor ingen sikring mot vanninntrengelser i konstruksjoner dersom sluket i gulvet går tett eller fryser på.

- Beslaget i underkant av terrassedøren er ikke trukket opp bak ytterkledningen/listverket til terrassedøren og åpningen over beslaget står utsatt for vannsprut ved regnvær.

- Det er bom (manglende heft til underlaget) i flere av gulvflisene.

- Fallforholdet mot sluket er mindre enn 1:40 som er dagens minimumfall på tak og terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder og type tettesjikt er det viktig med jevnlig inspeksjon av sluk og membran. Sørg for å holde sluket rengjort jevnlig slik at dette ikke tetter seg.

Det må påberegnes en renovering av terrassen iløpet av de nærmeste årene. Eier informerer om at ansvaret for takets tetthet (inkludert takterrassene) og for renovering ved en eventuell lekkasje, som ikke skyldes andelseiers manglende vedlikehold, ligger hos sameiet. Sameiet har gjennom årene renoveret flere andre takterrasser etter lekkasjer.



Beslaget i underkant av terrassedøren er ikke trukket opp bak ytterkledningen/listverket til terrassedøren og åpningen over beslaget står utsatt for vannsprut ved regnvær.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av slipte og overflatebehandlet 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på soverommet ble det påvist følgende:

Soverom: høydeforskjell mellom 15 og 20 mm gjennom rommet, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken: høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere fliser, og det ble registrert svakt fall i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det kan ikke utelukkes at fugemasse mellom flisene kan løsne på sikt i sammenheng med at flisene også kan løsne.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende gulvbelegg er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstill: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover alder på tettesjiktet, og en antagelse om at type gulvbelegg/tettesjikt under betongstøpen ikke er egnet for denne bruk, da dette er et belegg som skal være et synlig belegg med behov for jevnlig vedlikehold og oppfetting/boning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med et dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Innredningen har lukket gulvsokkel med en drensspalte mot vaskemaskinen. Ellers er badet utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en avtrekkventilator montert over himlingen på badet.

Årstill: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksviften/motoren.

Konsekvens/tiltak

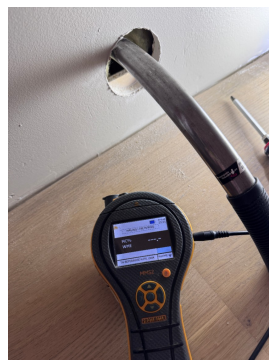
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at avtrekksmotoren må skiftes i nær fremtid, ettersom disse erfaringsmessig har en omtrentlig brukstid på 20-25 år.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfeldt stålalum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.



Slittasjemerke/skade på benkeplate.



Slittasjemerke/skade på benkeplate.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri over tak.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system mer fordelerskap montert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under fordelerskapet. Stoppekran er tilgjengelig bak skapdør/loftsluke til kreploftet over badet.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekranen er ikke lett tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder å etablere en sekundær stoppekran dersom bruker av boligen ikke klarer å nå den nåværende stoppekranen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør internt i leiligheten er fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter i vinduene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Leiligheten ble etablert/bygget i 2005. Ferdigattest datert januar 2006.

! TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2005 er montert over himlingen på badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømmettet.

Det er heller ingen lekkasjesikring av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank slik som eksempelvis en automatisk stoppekran med fuksensor.

! TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Eier har ellers 2 stk panelovner fra 2005 som kjøper kan selv velge å montere eller ikke. Disse ble demontert i forbindelse med maling av overflater i leiligheten nå før salg. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2005

! 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 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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det elektriske anlegget er fra 2005, men det foreligger ingen samsvarserklæring for arbeidene med installasjon av anlegget i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-taksmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

2005

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?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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?

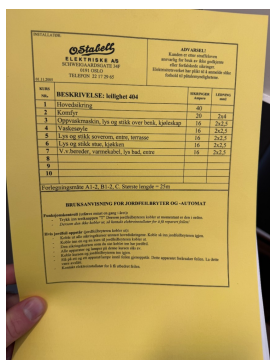
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja .



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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

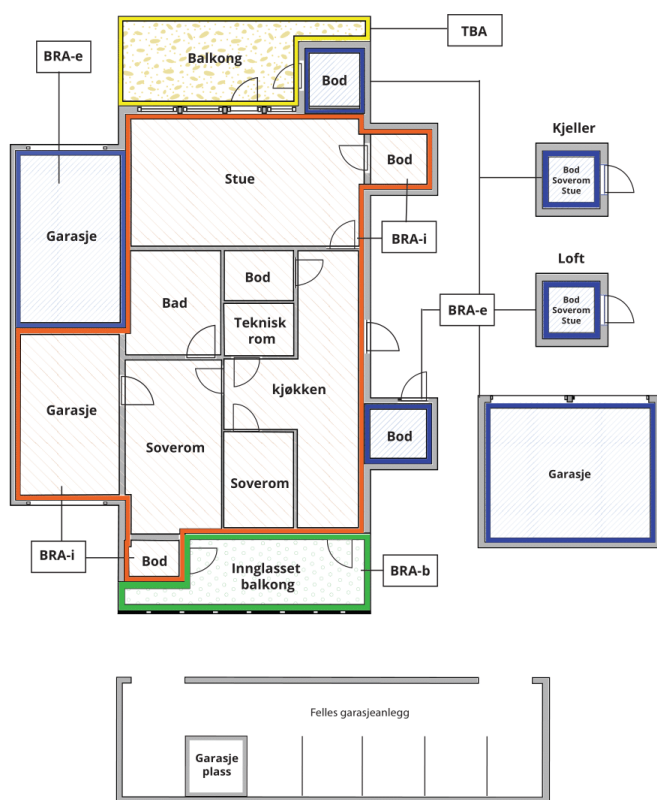
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	42			42	4	8	50
Kjeller		5		5			5
SUM	42	5			4	8	55
SUM BRA	47						

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken går fra 0,90 meter til 3,37 meter (skråtak).

Arealet for bod utenfor leiligheten (BRA-e) er omtrentlige, da boden var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at boden disponeres av leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for den oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boden utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Bodene i kjelleren er utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander der. Det er montert en rotasjonsavfukter i kjelleren, men kjelleren er synlig preget av fukt (oppsug), og bør derfor brukes med omhu.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: 2025:

- Terskel innenfor terrassedøren slipt og lakkert. Egeninnsats.
- Gjennomføring for ventilasjonskanal fra soverom til kryploft tilbakeført til original stand. Egeninnsats.
- Leilighet malt og parkettgulv slipt. Faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har rømningsvei via trappeoppgangen, dog er det noe usikkert hvordan den sekundære rømningsveien er tenkt. Det er merket på det midtre vinduet i stue/kjøkken at dette er en nødutgang, mens slike takvinduer som dette er frarådet å være rømningsveier da de er vanskelige å bruke som en effektiv rømningsvei, spesielt om vinteren. Det er heller ingen trygge områder på utsiden av dette vinduet ettersom dette er i nedre del av taket (skråtaket). Undertegnede anbefaler nærmere undersøkelser for å finne ut hvordan den sekundære rømningsveien er tiltenkt.

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	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Åsmund Kaupang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	127		0	3088.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hollendergata 4 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLLENDERGATA 2-4-6 BORETTSLAG	988823430			Kaupang Åsmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 04.11.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

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 tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av 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](#)