

Tilstandsrapport

📍 Sognsvannsveien 28 A, 0372 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 42, bnr. 155, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 16520-25172

Referansenummer: GR8728

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over i alt 3 plan, som ligger i hjørnet av feltet og mot stort fellesareal.

Fra 1 soverom er det utgang til sydvestvendt veranda på ca 6 m².
Fra stuen er det utgang til terrasseplatting på ca 23 m² samt videre til hage/fellesareal.
Ved inngangssiden er det platting på ca 10 m².

Nåværende eier overtok boligen som ny i 1994 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk bestod av:

* I 2004 ble badet i 2. etasje modernisert/flislagt.

Det har blitt montert varmepumpe, luft-til-luft i 1. etasje.

I 2025 og etter bygging av ny midlertidig landingsplass for helikopter ved Rikshospitalet har det som erstatning blitt utført:

* Begge yttervegger/langvegger har blitt foret ut med 5 cm og tilleggsisolert og det er montert ny utvendig kledning på disse veggene samt at det nye vinduer og terrasse-/verandadører.
* Vinduer i gavlveggene og takvinduer er skiftet samt at det er montert utvendig brannstige fra loftet.
* Innvendig på loftets innredete del ble det tilleggsisolert, plateslått, sparklet og malt.

Boligens innvendige flater og utstyr holder en noe eldre/enkel standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder + rekkverkshøyde ved veranda.

Enderekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Støpt plate på komprimerte steinmasser, som gulv i 1. etasje.
Øvrige etasjeskillere er av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.
* Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning. Gavlveggen er tynnere og mindre isolert enn dagens krav og er av den grunn vurdert til TG 2.
* Vinduer og veranda-/terrassedører er skiftet i 2025.
* Fra 1 soverom er det utgang til veranda på ca 6 m² og fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasseplatting på ca 23 m² samt videre til hage/fellesareal. Ved inngangssiden er det platting på ca 10 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje)
* Flislagt bad med varmekabler i gulv.

I 2004 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk under innbygd badekar og montering av hjelpesluk i dusjhjørnet samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er fremvist dokumentasjon fra utførende entreprenør for arbeidet.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. etasje)

* Et eldre og relativt enkelt vaskerom med våtromsvinyl på gulvet og med varmekabler i gulvet.

Vaskerommet er fra byggeåret og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret som har folierte, profilerte fronter og med vitrinedører.
Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje på fronter, og er av den grunn vurdert til TG 2.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

Et relativt enkelt separat toalett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Mekanisk avtrekksventilasjon, som er styrt fra kjøkkenvifte og som trekker ut luft fra vaskerom, separat toalett, bad og kjøkken.
* 200 l varmtvannsbereder som er merket produksjonsår 1994 og som er montert i vaskerom.
* Vannrør er av kobberør fra byggeåret.
* Synlige avløpsrør av plast antas å være byggeåret.
* Elementpeis med innsats i stuen. Elementpipe, som er helbeslått over tak.
* Varmekabler i badegulvet i 2. etasje samt i entre/hall og vaskerom i 1. etasje. Varmepumpe, luft-til-luft i 1. etasje. Forøvrig panelovner.
* Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

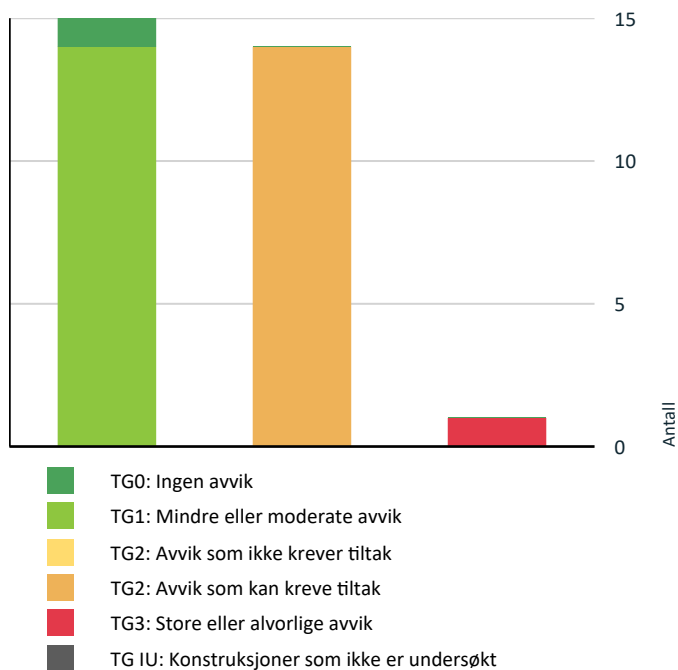
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vedrørende avvik fra tegningene:

Det er gitt tillatelse til tiltak vedrørende bruksendring av loft til bolig, datert 21.03.2025

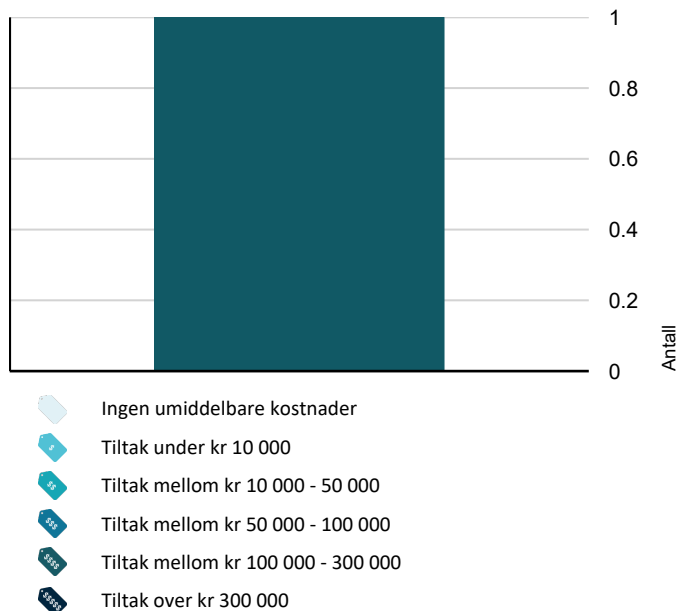
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvirent fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Dette er et dødsbo og rekvirent/selger har ikke bodd i boligen på mange år, og har av den grunn ikke nærmere kjennskap til historikken og eller tilstand utover det som er oppgitt i egenerklæring eller i tilstandsrapporten.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har en del komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken m/spise plass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår

1994

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra bak knevegg på loftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med forenklet undertak av sutaksplater og betongstein, som er fra byggeåret.

Takstein ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad for taktekingen/-steiner vurdert med tanke på alder.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål, fra byggeåret

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Naturlig å skifte ved omlegging av taktekingen.

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegg/gavlvegg i bindingsverk fra byggeåret, som utvendig er kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Yttervegg/gavlvegg antas å være oppført etter byggeårets krav, veggen/kledningen vurderes til å være ok.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Med denne oppbygging med bindingsverksvegger på støpt plate på mark - blir det ganske liten høyde fra terreng til treverk/utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bindingsverksvegg/gavlvegg fra byggeåret, som er tynnere og mindre isolert enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på isoleringsevne og alder.

TE 1 Veggkonstruksjon

Begge yttervegger/langvegger har blitt foret ut med 5 cm og tilleggisolert samt at det er montert ny vindsperre og utvendig kledning på disse veggene.

Med denne oppbygging med bindingsverksvegger på støpt plate på mark - blir det ganske liten høyde fra terreng til treverk/utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra bak knevegg på loftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med forenklet undertak av sutaksplater og betongstein.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner samt mindre isolasjon og tynnere dampsperre enn dagens krav - dette gjør det mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Taket antas å være etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner samt mindre isolasjon og tynnere dampsperre enn dagens krav - dette gjør det mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Taket antas å være etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder.

TE 1 Vinduer

Vinduer og takvinduer er med isolerglass som alle er skiftet i 2025.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TE 1 Dører

* Inngangsdør, som er ok.

* Veranda-/terrassedører, som er med isolerglass som begge har blitt skiftet i 2025.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

2. etasje:

Fra 1 soverom er det utgang til nordøstvendt veranda på ca 6 m².

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 90 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Tilstandsrapport

1. etasje:

- * Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på ca 23 m² samt videre til hage/fellesareal.
- * Ved inngangssiden er det plattning på ca 10 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

2. etasje:

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 90 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Generelt ved terrasser og verandaer:

Sol- og værslitte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Markise ved stuen i 1. etasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Gulv med parkett, vinylbelegg og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:

Vegger med malt strie, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loftet.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv:

Parkett i stuen i 1. etasje og kjøkken har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt oppgradere flatene, hvis man ønsker å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskillere/gulv i 1. og 2. etasje.

I 1. etasje er det støpt gulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Loft) Stue.

2. etasje) Stue og soverommet som har utgang til veranda.

Tilstandsrapport

1. etasje) Stue og kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpeis med innsats i stuen.

Elementpipe, som er helbeslått over tak.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapper: Det er montert håndløpere på vegg. Åpninger mellom trinnene er ikke større enn 10 cm samt at rekkverkshøyden i 2. etasje ble målt til 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører.

Det ble ved kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober i entre/hall og stuen i 2. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

I 2004 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk under innbygd badekar og montering av hjelpesluk i dusjhjørnet samt påstøp med nye varmekabler og membran. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er fremvist dokumentasjon fra utførende entreprenør for arbeidet.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 5 mm er 20 mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.
Hjelpesluket i dusjhjørnet og isolert fra resten av badet, bunnlisten i dusjveggen er høyere enn terskel ved badedør. Slik at det ble nivellert fra ved badekarsfront og til dør,

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommentert manglende høydeforskjell, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under innbygd badekar som er vanskelig å inspisere, og som ble skiftet/lagt i 2004.
Hjelpesluk i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under innbygd badekar er vanskelig å inspisere samt utfordrende med tanke på renhold.
Badet ser forøvrig ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommenterte plassering av sluk, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende dobbelservant, servantskap, innbygd badekar, veggmontert wc og dusjhjørne.

Det er ventilasjonsrist/inspeksjonsluke i flislagt badekarsfront.
Det er ikke synlig drenshull/spalte ved gulvet i innkassing for veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte som er montert på loftet og som trekker ut luft fra badet. Tilluftsspalte ved døren.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

badet har ikke vært i bruk på en god stund, og det ble av den grunn ikke gjort hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Et eldre og relativt enkelt vaskerom med våtromsvinyl på gulvet og med varmekabler i gulvet.

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel + skapinnredning.

Plastsluk med klemring.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet avtrekksvifte på loftet.

Vannrør er av eldre kobberrør/byggeåret.

Vaskerommet er fra byggeåret og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av alder har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:

- * Vaskerommet ligger i hjørnet av etasjen. Vanninstallasjoner ligger mot etasjens omsluttende vegger/yttervegger.
- * Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

1 TG 2 Overflater og innredning

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men bruksslitasje på fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bruksslitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt oppgradere for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalett med servant.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet vifte på loftet.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobberør fra byggeåret.

Det er stoppekran i vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast antas å være byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon, som er styrt fra kjøkkenvifte og som trekker ut luft fra vaskerom, separat toalett, bad og kjøkken.

Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene og noe veggventiler.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider som er merket produksjonsår 194, som er montert i vaskerom.

Varmtvannsbereider er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i badet, lamper fungerer.

* Varmekabler i badegulvet i 2. etasje samt i entre/hall og vaskerom i 1. etasje. Varmepumpe, luft-til-luft i 1. etasje. Forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

Forordningskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg som hovedsakelig er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for modernisering av badet eller montering av varmpumpe.

2. 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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

5. 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
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger som ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler. Det er påregnlige at det elektriske anlegget vil måtte trekkes/legges på nytt ved oppgradering av boligen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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

Enderekkehus

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)				
Loft	20			20		13	33
2. etasje	65			65	6		65
1. etasje	66	6		72	33		72
SUM	151	6			39	13	170
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, bod		
2. etasje	Stue m/trapp, bad, 3 soverom		
1. etasje	Entre/hall, vaskerom, separat toalett, kjøkken m/spiseplass, stue m/trapp	Utebod	

Kommentar

Enderekkehus over i alt 3 plan.
Boligen er innredet med:

Loft:
Trapperom, loftstue og bod.
Romhøyde opptil 2,40 m.

2. etasje:
Stue m/trapp, bad og 3 soverom.
Romhøyde 2,40 m.

Fra 1 soverom er det utgang til veranda på ca 6 m².

1. etasje:
Entre/hall, vaskerom, separat toalett, kjøkken m/spiseplass og stue m/trapp.
Romhøyde 2,37 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til terrasseplating på ca 23 m² samt videre til hage/fellesareal.
Ved inngangssiden er det plating på ca 10 m².

Det medfølger:
- 1 utebod på ca 6 m².
- 1 carport på fellesområdet.

* Den ytre delen av stuen i 2. etasje kan med enkle grep deles av til et soverom, slik at det i alt kan bli 4 soverom.

* Det er lagringsplass bak knevegger på loftet.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
Det er gitt tillatelse til tiltak vedrørende bruksendring av loft til bolig, datert 21.03.2025

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	149	2

Kommentar

Enderekkehus

Bortsett fra bod på loftet, er alt innvendig areal vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Guri Bergsund Aunan, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	155		10	4427 m ²	Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Eiet

Adresse

Sognsvannsveien 28 A

Hjemmelshaver

Boet etter Bergsund Gudrun Marie

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Sognsvannsbekken
Boligsameie

Felles formue

Kr. 2 739 31.12.2024

Eierandel

152 / 1896

Forretningsfører

v/styret i sameiet

Organisasjonsnr

983507441

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Gaustad med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt at området grenser til marka.

Det medfølger carport, hvor det er ført frem ledninger for montering av ladepunkt for el-bil. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen og området er regulert til boligformål.

Lokale bestemmelser for detaljer, må eventuelt undersøkes nærmere.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med hage/fellesareal samt plattinger ved inngangsside og stueside.

Opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeapparater og sittegrupper, asfalterte gang- og stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 3.400,- pr måned som inkluderer TV/internett og mindre vedlikehold samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Boligen er en del av Sognsvannsbekken Boligsameie, som består av i alt 13 boliger.

Boligene ble ferdigstillet i 1994 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 983 507 441 og styret i sameiet er selv forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 11.2.1998

* Det er gitt tillatelse til tiltak vedrørende bruksendring av loft til bolig, datert 21.03.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87209619			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Arealbekreftelse vedrørende tomtearealet fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, datert 25.9.2025	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 11.2.1998	Gjennomgått		Nei
Tillatelse		Det er gitt tillatelse til tiltak vedrørende bruksendring av loft til bolig, datert 21.03.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers/rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 oppstas 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR8728>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon