

# Tilstandsrapport

📍 Volvat terrasse 19, 0369 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 37, bnr. 291, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26069

Eiendomsverdi ref nr: PG3739

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](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto: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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik bolig over i alt 4 plan, som har meget attraktiv beliggenhet.

Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> hvorav ca 26 m<sup>2</sup> er overbygget.

Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser + basseng. Terrassen er vestvendt med gode solforhold og som vender mot gravlunden og ikke har gjenboere.

Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har fått utført følgende oppgraderinger:

- \* I badet i U. etasje har det blitt åpnet opp mot rommet innenfor, flislagt langveggen + montert badekar.
- \* I badet innenfor soverommet i U. etasjen har det blitt montert ny servant og toalett + plassbygget benk m/lagringsplass.
- \* I stuen i U. etasje har det blitt montert liten kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- \* Til bassenget har det blitt montert ny sirkulasjonspumpe og vannrenser + sikkerhetsduk.
- \* 1 soveromsvindu i U. etasje er fra 2023 + at stuevindu i U. etasje har blitt skiftet etter befaringen.

I regi av sameiet ble det i 2025 montert ny varmeveksler og sirkulasjonspumpe.

Boligen er godt utstyrt med 3 godt utstyrte bad og påkostet kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2019.

Boligen holder en god standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badene og vinduer, som er fra byggeåret.  
Badene ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging.

## Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Gulv-/etasjeskillere av antar elementdekker samt støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje.
- \* Yttervegger i bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felter med fasade-plater og liggende kledning.
- \* Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeåret.
- Foldedør i stuen i 3. etasje
- \* Flatt tak i trekonstruksjoner som er teknet med papp/folie.
- \* Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> hvorav ca 26 m<sup>2</sup> er overbygget.
- Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser + basseng. Terrassen er vestvendt med gode solforhold og som vender mot gravlunden og ikke har gjenboere.
- Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.
- \* Utekjøkken på terrassen i 3. etasje

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- \* 2 flislagte bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

U. etasje:

- \* Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

En vegg har blitt flislagt samt at opprinnelig bod ble innlemmet i badet og det ble montert nytt badekar.

I alt 3 flislagte og godt utstyrte bad som alle ble bygget nye i 2001. Tilstandsgrader ved badene er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etasje:

I 2019 ble det montert ny og påkostet kjøkkeninnredning med stor frittstående komfyr og forøvrig integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med spisestuen.

U. etasje:

Liten kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom i U. etasje.
- \* Gulvvarme og varmtvann tilknyttet fellesanlegg. Det er borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme.
- \* Vannrør er lagt rør-i-rør. Fordelerstokk for vannrør og gulvvarme i teknisk rom m/gulvsluk. Det er stoppekran i teknisk rom.
- \* Avløpsrør av plastrør.
- \* Peiser med innsats i stuen og på takterrassen. 2 stålpiper, med styring av tilluft via fjernkontroll på pipe til peisen i stuen.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som hovedsakelig er fra byggeåret, men som har blitt fornyet/oppgradert de senere år.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Del av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik fra dagens innredning av etasjeplanet i U.

etasje i forhold til byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Fra stuen er det av avdel til soverom samt at badet er bygget med annen form og størrelse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Innerste delen av badet i U. etasje er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som

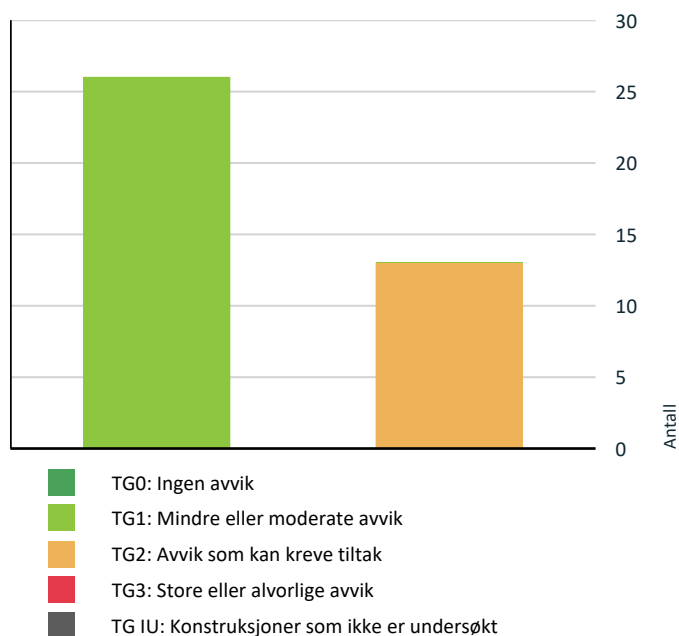
Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til

boligstandard/-formål og benevnes som: del av bad.

Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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, samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet 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.

## Del av vertikaldelt tomannsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |                                                                               |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Takteking                                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Drenering                                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Overflater Gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > bad fra trappegangen > Sluk, membran og tettesjikt     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad innenfor soverommet > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Overflater vegger og himling                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Overflater Gulv                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt                      | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

### Byggeår

2001

### Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken og terrasse.

Flatt tak trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, det antas at denne er fra byggeåret.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode og det er ikke tegn til lekkasjer.

Takkuppel over trappen.

Sameiet planlegger å legge ny taktekking - estimert kostnad ca 150.000 pr bolig/seksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Flatt tak trekonstruksjoner som er tekket med papp/folie, det antas at denne er fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Takfolie fra 2001 har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer.

Tiltak:

Sameiet planlegger å legge ny taktekking - estimert kostnad ca 150.000 pr bolig/seksjon.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er isolert, pusset og malt samt felter med fasade-plater og liggende kledning.

Ytterveggene antas å være bygget etter byggeårets krav.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trekarmer/aluminiumskarmer og isolerglass.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

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

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er fra byggeåret.

Vinduer med isolerglass med denne alder har noe dårligere isoleringsevne enn dagens krav.



# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduene og balkong-/terrasedørene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanisme.

## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

1 soveromsvindu i U. etasje er fra 2023 + at stuevindu i U. etasje har blitt skiftet etter befaringen.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue i øverste etasje er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> hvorav ca 26 m<sup>2</sup> er overbygget. Folietekket gulv m/gulvsluk i luket. Kebony-gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at folietekkingen er fra byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Folietekking fra 2001 har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for fornyelse av tekkingen. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales frem til utskifting.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

\* Fra stue/kjøkken i U. etasje er det utgang til terrasse med fliser.

\* Fra det minste soverommet i 1. etasje er det utgang til terrasseplattinger i forskjellige nivåer samt trapp.

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendige og motoriserte persienner ved inngangssiden og stuesiden.  
Det er lagringsplass i gjerdet mot naboen ved basseng.  
Sykkelparkering med låse-bøyle ved låsbar port i hagen, dørcalling til porten.  
Sensorstyrt utelys.

Høytalere og reflektorovn ved overbygget terrasse i 3. etasje + peis samt glasstak på vegg, over del av terrassen.  
Utekjøkken på tak-terrassen

Vedrørende basseng:  
Nyere sirkulasjonspumpe og vannrenser. Sikkerhetsduk.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med heltre gulv og fliser.  
Reposet ved inngangsdør av støpt gulv med runde glass.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det antas at det er etasjeskillere av elementdekker samt støpte plate på komprimerte masser i U. etasje.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

- 3. etasje) Stue.
- 2. etasje) Stue/spisestue/kjøkken.
- 1. etasje) Største soverom
- U. etasje) Stue.

3. etasje)  
\* I stuen ble det målt høydeavvik på 5 mm gjennom hele rommet.

2. etasje)  
\* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje)  
\* I det største soverommet ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.

U. etasje)  
\* I stuen ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Peis med innsats i stuen.  
Peis med innsats på takterrassen.

2 stålpiper, med styring av tilluft via fjernkontroll på pipe til peisen i stuen.

## TG1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Grunnmur er av betong.  
Teknisk rom og bakre del av badet i U. etasje er rom under terreng

Det tas ikke hull i våtrom, slik at det ikke er noe sjikt i grunnmur med denne oppbygging å foreta hulltaking, slik at dette ikke ble gjort. Det er ingen observerbare tegn til problemer samt at det antas at det er støpt grunnmur på komprimerte steinmasser.

Grunnmur er utført i betong og det er ikke registrert synlige tegn til skader eller avvik som riss, fuktgjennomslag, saltutslag eller deformasjoner. Boligen er oppført i 2001, og konstruksjonen vurderes å være i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Det er utført fuktsøk/overflatemålinger i nedre del av grunnmur uten utslag på fukt, noe som indikerer at det ikke foreligger unormale fuktforhold på befarrings tidspunkt.

Det er ikke foretatt hulltaking fra våtrom, da dette ikke er vurdert som praktisk gjennomførbart uten inngrep i våtrommets tette sjikt. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og overflatemålinger.

Deler av underetasjen, herunder teknisk rom og bakre del av bad, ligger under terreng. Slike konstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng.

På bakgrunn av manglende symptomer, normale måleresultater og konstruksjonens alder settes tilstandsgrad TG1.

## TG1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapper med heltre parkett i trinnene.

## TG1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige, malte/folierte dører samt skyvedør m/frosted glass:  
Det er utført 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

### Beskrivelse

Garderobeskap i 2 soverom.  
Skyvedørgarderobe i 1 soverom.  
Plassbygget skap/garderobe ved inngangsdør.  
Integrerte høyttalere i stue/spisestue/kjøkken  
Sentralstøvsuger, som er montert i teknisk rom og med uttak i alle etasjer.

Dørtelefon/-calling til inngangsdør og port i hagen, app-styrt via styringspanel i stue/spisestue.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.

### 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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:

Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

### 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Sluket er i dusjnisjen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant ved dusjnisjen er høyere enn dørterskel.

Fall i dusj er ok.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

## Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

## 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

### **Sluk, membran og tettesjikt**

#### Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Bunnlist i dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Sluket er plassert i dusjnise og er avgrenset fra resten av badet, samtidig som flislagt oppkant mot dusjnisen er høyere enn dørterskel. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann ledes riktig ved eventuell lekkasje, og kan medføre at vann renner ut av våtsonen og videre ut av rommet.

## Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

## 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

### **Sanitærutstyr og innredning**

#### Beskrivelse

Søyleservant, veggmontert wc og dusjvegg/-dør.

## 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

### **Ventilasjon**

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > BAD FRA TRAPPEGANGEN

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

#### Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjnisen på grunn av at det er montert integrert dusjgarnityr mot trappegangen og garderobeinnredning m/fordelingsstokk for gulvvarmen eller flislagt bad på den andre siden av veggen.

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

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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:

Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

Fall i dusj er ok.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Sluket er i dusjnisen og isolert fra resten av badet. Flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Sluket er plassert i dusjhjørnet og er avgrenset fra resten av badet, samtidig som flislagt oppkant rundt dusjhjørnet er høyere enn dørterskel. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann ledes riktig ved eventuell lekkasje, og kan medføre at vann renner ut av våtsonen og videre ut av rommet.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, plassbygget benk m/lagringsplass, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROMMET

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert integrert dusjgarnityr og garderobeinnredning eller flislagt bad på den andre siden av veggen.

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

## U. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med vannbåren gulvvarme.

Badet ble bygget nytt i 2001 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

Badet har ingen observerbare tegn til problemer, men en alder hvor normal og forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Bygningskomponenter i badet er av den grunn til vurdert til TG 2.



# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > BAD

### **Overflater vegger og himling**

#### Beskrivelse

Vegger er malte eller 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:

#### Konsekvens:

Vegger og himling i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

#### Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

## U. ETASJE > BAD

### **Overflater Gulv**

#### Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.

Badegulvet er tilnærmet flatt.

Fall i dusj er ok.

Synlig felt/stripe uten gulvflis etter tidligere vegg. Det antas at gulvet i del av badet som har blitt innlemmet har samme fuktsikring som opprinnelig del av badegulvet.

Det er lagt noen nye fliser av annet format inntil sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Bad fra 2001 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder og forhold vedrørende sluk. Badet fremstår å fungere tilfredsstillende, men det er økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring over tid.

Badegulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtsonen ved vannsøl eller lekkasje.

#### Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, og å vurdere oppgradering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

## U. ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

#### Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

# Tilstandsrapport

## 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:

### Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2001 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Badegulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtsonen ved vannsøl eller lekkasje.

### Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjnische m/glassdør.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel, egen nisje.

## U. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

## U. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjnischen på grunn av at det er teknisk rom med ventilasjonsanlegg eller flislagt vegg på den andre siden av vegg.

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

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte, profilerte fronter og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue.

Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og fliser over benk. Bred stekeovn. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap m/is og kaffemaskin samt vinskap.

I 2019 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard/aquastop..

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## 2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Hybel-kjøkken med folierte fronter som er montert i åpen løsning. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp (smal modell), mikrobølgeovn og oppvaskmaskin (smal modell).

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet gjennom overskapet. Det er mekanisk avtrekk fra stue/kjøkken via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er fra byggeåret.

Vannrør er lagt rør-i-rør og fra fordelerstokk i teknisk rom, m/gulvsluk. Det er ikke fordelerskap.

Det er stoppekraner i teknisk rom.

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 befaringsdagen.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

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 befaringsdagen.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.  
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme og varmtvann tilknyttet fellesanlegg.  
Trådløs styring.

Det er vannbåren gulvvarme i all gulv i 1. etasje.

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.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Det er borret energibrønn for utnyttelse av bergvarme. Varmeveksler og sirkulasjonspumpe ble skiftet i 2025, som er montert i felles teknisk rom med atkomst fra felles gårdsplass.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Utstrakt bruk av downlights med led-lamper, lamper fungerer.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som hovedsakelig er fra byggeåret, men som har blitt fornyet/oppgradert de senere år.  
Ladepunkt for el-bil i garasje.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.  
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt en Samsvarserklæring for el-arbeid som har blitt utført i regi av nåværende eier.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utstedt en Samsvarserklæring for el-arbeid som har blitt utført i regi av nåværende eier.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av el-anlegget/boligen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Det antas at det er støpte såler på komprimerte masser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Drenering på antar komprimerte masser fra ca. 25 år tilbake har passert en del av forventet brukstid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre funksjon, selv om forholdene kan være stabile.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning. Fornyelse kan vurderes ved behov eller i forbindelse med arbeider rundt grunnmuren.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av betong.  
Støpte søler, antatt fundamentert på komprimerte masser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings- og dokumentasjon. HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse, miljø og sikkerhet.
- \* Det er ikke montert rekkverk ved diverse terrasse plattinger som ligger i forskjellige nivåer - det er krav til rekkverk ved de delene av terrassen som har høydeforskjell på over 50 cm ned til terrenget + noe for lavt rekkverk ved takterrassen.
- \* Det mangler håndløper på vegger ved innvendige trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- \* Terrasseplattinger i forskjellige nivåer + noe for lavt rekkverk ved takterrassen:

#### Konsekvens:

Manglende rekkverk ved terrasseplattinger med nivåforskjell over 50 cm gir redusert fallsikring. Dette kan innebære økt risiko for fall ved bruk av utearealet.

Rekkverkshøyde på 98 cm ved takterrasse er noe lavere enn det som er vanlig krav i dag. Dette gir noe redusert fallsikring sammenlignet med nyere løsninger.

#### Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på de aktuelle delene av terrassen for å bedre sikkerheten.

- \* Innvendige trapper:

#### Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg i innvendige trappeløp gir redusert støtte ved bruk av trappene. Dette kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

#### Tiltak:

Det anbefales montering av håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappene.

# Bygninger på eiendommen

## Dobbelgarasje



### Anvendelse

### Byggeår

2001

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje med belegningsstein på gulvet. flatt tak i betong. 2 leddporter. Ladepunkt for el-bil.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun enkelt beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

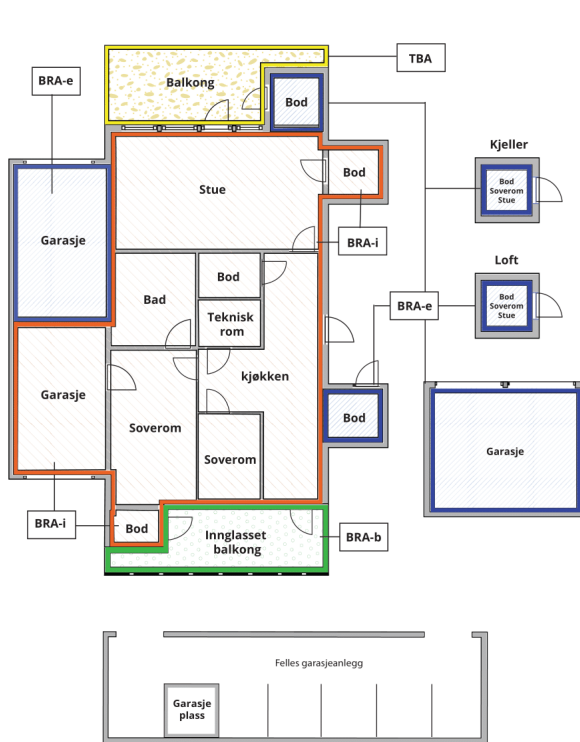
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

## Del av vertikaldelt tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 22                            |                             |                           | 22  | 42                              |
| 2. etasje      | 66                            |                             |                           | 66  | 4                               |
| 1. etasje      | 66                            |                             |                           | 66  | 4                               |
| U. etasje      | 63                            |                             |                           | 63  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>217</b>                    |                             |                           |     | <b>50</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>217</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 3. etasje | Stue m/trapp                                                         |                             |                           |
| 2. etasje | Entre m/trapp, stue/spisestue/kjøkken m/trapp                        |                             |                           |
| 1. etasje | Trappegang, bad fra trappegangen, bad innenfor soverommet, 2 soverom |                             |                           |
| U. etasje | Trappegang, teknisk rom, bad, soverom, stue/kjøkken                  |                             |                           |

## Kommentar

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 4 plan.  
Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

3. etasje:  
Stue m/trappegang.

Fra stuen er det utgang til delvis terrasse på ca 42 m<sup>2</sup> hvorav ca 26 m<sup>2</sup> er overbygget.

2. etasje:  
Entre m/trapp og stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning.  
Romhøyde i stuen er 2,67 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 4 m<sup>2</sup>.

1. etasje:  
Trappegang, bad og 2 soverom samt bad innenfor hovedsoverommet.  
Romhøyde i soverom er 2,48 m.

Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m<sup>2</sup>.  
Fra det minste soverommet er det utgang til terrasseplattinger med trappeatkomst til hage/basseng.

U. etasje:

Trappegang, teknisk rom, bad, soverom og stue m/te-kjøkken.  
Romhøyde i stuen er 2,53 m.

Fra stuen er det utgang til bassengområde og terrasseplattning med fliser lagt på konsoller.

\* 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 befaringsstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse 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).  
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller 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, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er noe avvik fra dagens innredning av etasjeplanet i U. etasje i forhold til byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Fra stuen er det av avdel til soverom samt at badet er bygget med annen form og størrelse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Innerste delen av badet i U. etasje er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel.

Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: del av bad. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Dobbelgarasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 36                          |                            | 36  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>36</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>36</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Dobbelgarasje               |                            |

#### Kommentar

Det medfølger dobbelgarasje i rekkegarasje på fellesområdet.  
Det er 2 porter, ikke skillevegg imellom egne garasjer.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                                                                                      | Rolle         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 08.4.2026 | Finn H. Bjørntvedt<br><br>Thomas Wollmar Neeven Christensen,<br>som påviste og ga opplysninger | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                  | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------------|------------|
| 301 OSLO | 37   | 291  |      | 4    | 2024.2 m <sup>2</sup> | Iflg Norges Eiendommer | Eiet       |

#### Adresse

Volvat terrasse 19

#### Hjemmelshaver

Thomas Wollmar Neeven Christensen

#### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

#### Boligselskap

S/E Volvat terrasse 13-15-17-19

#### Eierandel

215 / 890

#### Forretningsfører

v/styret

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og meget attraktiv beliggenhet på Volvat.

Kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Det er 2 parkeringer i egen garasje m/ladepunkt for el-bil + at det er 1 utendørs parkeringsplass på fellesområdet over garasjene.

### Adkomstvei

Atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Varmekabel i oppkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader med ca kr 10.000,- pr måned som inkluderer andel varme/varmtvann, vaktmester, måking, internett, fellesstrøm og bygningsforsikring samt vanlige poster for boligsameier.

Eier betaler egne kommunal avgifter.

### Bebyggelsen

S/E Volvat terrasse 13-15-17-19 består av i alt 4 boliger som ble ferdigstillet i 2001 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

\* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen/boligen, datert 8.12.2006

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eier              |      | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt opplysninger om felleskostnader.  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      | Tegninger er innhentet/oversendt av megler.                                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest      |      | Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygningen/boligen, datert 8.12.2006               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring     |      | Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.04.2026 |           |
| 2       | 08.06.2026 |           |
| 3       | 08.06.2026 |           |
| 4       | 08.06.2026 |           |

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 slitasje:** 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 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 ren 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."
- 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/personvernerklæring/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/PG3739>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon