

Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

 Boligbygg med flere boenheter

 Sorgenfrigata 17 B, 0365 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 332, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 14377-3433

Referansenummer: LS7575

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

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



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekke med takpanner. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte vinduer og takvinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør/skyvedør i tre fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Et av glassene er fra 2019. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt bakdør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Sørvestvendt inntrukket takterrasse på 17 m2 med utgang fra stue/hems.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet ved kjøkkenet er flislagt, ellers er gulvene bestående med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte murflater og slette gipsflater. Innvendige tak er bestående av malte slette flater (stort sett skråtak). Peis med lukket innsats i stue/kjøkken tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår som er rehabilitert med et innvendig stålrør. Internt mellom etasjene i leiligheten er en malt tretrapp med rekkverk og håndløper av eikefinér MDF.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 stk flislagte bad fra 2025. Et bad utstyrt med et dusjhjørne med glassdører og et med innmurt badekar. Begge bad har veggmontert toalett og servantinnredning. Et av badene har også opplegg for vaskemaskin. Begge rommene er ventilert med elektriske ventilasjonsvifter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med høyglans fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn x 2, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier informerer om at vann- og avløpsrørene internt i leiligheten er fra perioden 2019 og 2025. I 2019 ble kjøkkenet flyttet, og i 2025 ble badene pusset opp.

Leiligheten er ventilert via elektriske avtrekk på badene og på kjøkkenet. Tilluft blir tilført via luftespalter i vinduene.

Varmtvannstanken til leiligheten er montert i kott under trappen.

Elektriske varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

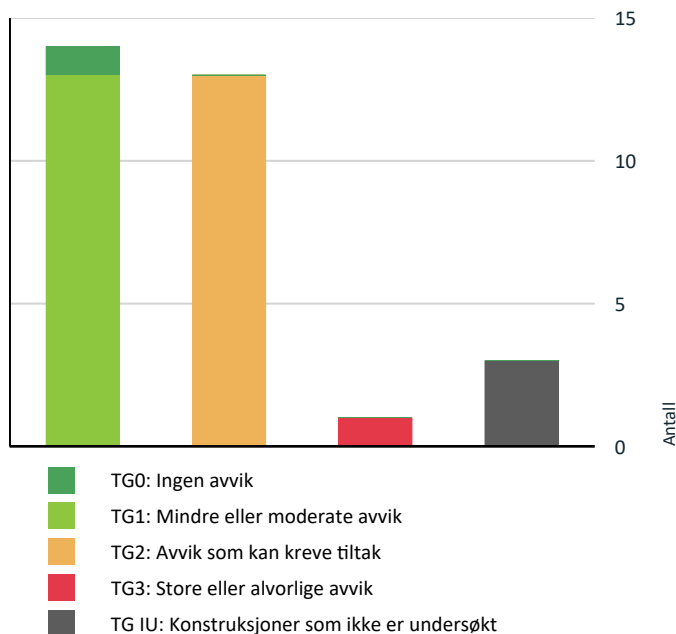
Boligbygg med flere boenheter

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

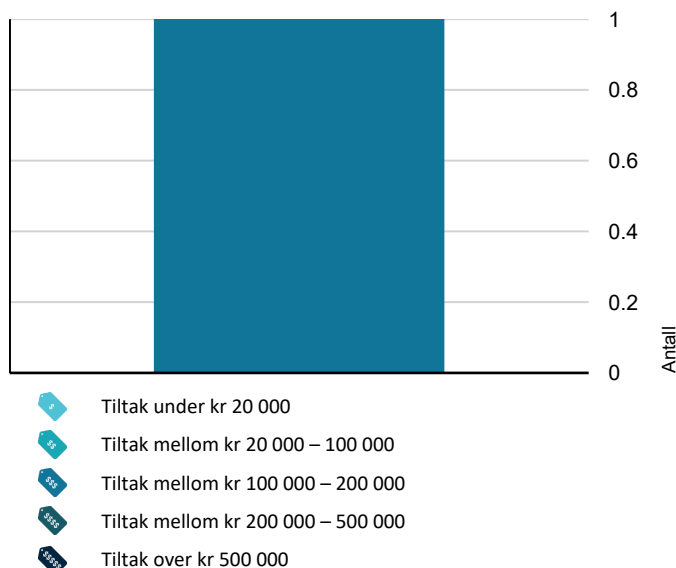
Det er gjort endringer av planløsningen fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. I loftetasjen er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og på hems er det etablert et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Terrassedør Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Våtrom > Hems > Bad > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > Hems > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er en saltakskonstruksjon dekket med takpanner av stål/aluminium og har utseende som takstein. Øvrig oppbygging av taket er ikke kjent da dette er en skjult konstruksjon ettersom den er bygget igjen fra over- og underside.



Filmbelegg/lakk på takpanner har flasket av, ellers er ikke taket teknisk vurdert grunnet manglende tilgang.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner er ikke vurdert i sin helhet, og er kun vurdert i området ved takterrassen da det er dette området som er nær tilknyttet leiligheten og som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Veggen mellom terrassen og leiligheten er oppført som en trevegg kledd med liggende faspanel. Gavlvegg/endevegg ved terrassen er en pusset murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På gavlveggen/endeveggen ved terrassen er murpussen i dårlig stand og store deler av malingsbelegget har flasket av.

- I veggen mellom terrasse og leilighet er det påvist at kledningen ikke er oppført med en to-trinns tetting og mangler luftesjikt bak kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kontakt styret i sameiet for å varsle om løs murpuss på endevegg, slik at dette kan utbedres for å unngå videre nedbrytning av veggen.

- Måten veggen mellom hemsen og terrassen er oppført på, gjør at den er mindre rustet mot fukt enn om den hadde vært oppført som en to-trinns tetting og luftesjikt bak kledningsbordene. Allikevel er det slik at veggen er lite isolert, noe som gjør at varme slipper lettere gjennom om kan være med å tørke opp kledningen som blir oppfuktet ved nedbør/regn. Det er vanskelig å si om dette vil fungere i praksis, og tilstanden må derfor overvåkes over tid.



! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte vinduer og takvinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduene bærer preg av elde og værslitasje. Eldre takvinduer slik som disse utgjør en risiko for vannlekkasjer som øker i takt med alderen på vinduene. De er allerede påvist avvik med vinduene som tyder på at de ikke er helt tette. Det er også tegn til avflassing av maling og oppsprukket trevirke på innsiden som antageligvis kommer fra kondensutvikling på glassene.

Vinduene montert i ytterveggene bærer også preg av elde og slitasje. Vinduet på soverommet (tidligere kjøkken) er vanskelig å åpne/lukke, og såleбенken på utsiden (under vinduet) er skadet og utgjør en fare for vanninntregelse i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig inspeksjon av vinduene må utføres for å vurdere løpende tilstand. Utvendige vedlikeholdsarbeider inkl. overflatebehandling må utføres for å bremse ned den allerede påbegynte nedbrytningen av vinduene. Utskifting av vinduer, spesielt takvinduene kan ikke utelukkes utført innen kort tid.



! TG 1

Entréddør/leilighetsdør og bakdør

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

Malt bakdør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

! TG 2 Terrassedør

Malt terrassedør/skyvedør i tre fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Et av glassene er fra 2019.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde og slitasje. Karmen er skeiv som gjør at dørbladet ikke ruller enkelt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for vedlikeholdsarbeider slik som overflatebehandling for å bremse ned den allerede påbegynte nedbrytningen av trevirket. Det er også behov for justering av karm og skinnesystem for at døren skal kunne rulle lettere. Utskifting av dør kan ikke utelukkes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt inntrukket takterrasse på 17 m² med utgang fra stue/hems. Terrassen er fra 1987 og er bygget over oppvarmet boligdel i etasjen under og er derfor å anse som en takkonstruksjon. Eier informerer om at membranen ble skiftet ut en gang mellom 2000 og 2005, men noe videre kjennskap til dette arbeidet eksisterer ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet er oppbrukt.
- Det er kun et fungerende sluk/utkast fra terrassen, da eier informerer om at det ene sluket/utkastet er tettet igjen i forbindelse med arbeider utført i 2000-2005. Det er altså ingen nødutløp fra terrassen som skal ivareta lekkasjesikring dersom hovedsluket/utløpet går tett. Det er heller ikke etablert tilgang til sluket for kunne utføre jevnlig renhold/vedlikehold, som er med på å hindre at sluket går tett. Det virker også som at høyden fra underside av terskel til terrassedøren og ned til membrandekket er noe lavt, men dette kan ikke konstateres uten å fjerne terrasseplanken (som ikke er utført på befarig).
- Ettersom membranen er dekt til med terrassebord var det ikke mulig å måle fall på dekket/membranen, og er derfor ikke vurdert.
- Terrassebordene bærer preg av noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom terrassen er av eldre alder, må jevnlig tilsyn utføres ettersom at risikoen for lekkasjer og fuktskader øker i tråd med alderen på konstruksjonen. Behov for utskifting av membran/tettesjikt nærmer seg. Oppbyggingen av konstruksjonen er ikke kjent, og det er ingen garanti for at det ikke allerede har oppstått skader i konstruksjonen som følge av lekkasje eller kondensutvikling (dersom oppbyggingen er feil). Vær derfor obs på denne risikoen, og sørg for kontroll nedover i konstruksjonen ved utskifting av membran/tettesjikt. Vær også klar over at det kan være nødvendig å bygge om konstruksjonen dersom det blir påvist kondensskader ved denne undersøkelsen. Ellers anbefales det uavhengig av utskifting av membran/tettesjikt eller ei, å etablere tilgang til sluket slik at dette kan rengjøres jevnlig, og om mulig bør det sekundære sluket/utkastet tilbakestilles slik at lekkasjesikringen ivaretas bedre.



Råteskadet terrassebord er kosmetisk utbedret med en ukjent type sparkel/fyllmasse

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvet ved kjøkkenet er flislagt, ellers er gulvene bestående med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte murflater og slette gipsflater. Innvendige tak er bestående av malte slette flater (stort sett skråtak).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjøkkenet er det påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere av flisene, og det er synlig at fugemassen mellom flisene har løsnet på et tidspunkt da deler av fugemassen er byttet til mykfuk/silikonfug. Årsaken til at flisene er "løse" kan se ut til å være fordi flisene er limt på et "levende" underlag (tregulv) og ikke et stabilt og "dødt" underlag slik som fliser og murprodukter må ha for å ligge stabilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å utbedre avviket på kjøkkenet må flisene demonteres og underlaget må stabiliseres med f.eks. gulvgips før flisene limes tilbake. Dersom dette ikke gjøres må man påberegne at fugemasser fortsetter å løsne, og at fliser kan løsne helt.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje.

Hems/stue og soverom på hems samt i entréen i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimatet tar for seg en oppretting av gulvet i stue/kjøkken, men dette er ikke noe som må gjøres selv om det er gitt tilstandsgrad 3. Tilstandsgraden er satt som følge av toleranser i NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Peis med lukket innsats i stue/kjøkken tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår som er rehabilitert med et innvendig stålrør.



Synlig oppgradert pipeløp med innvendig foringsrør av stål.



! TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene i leiligheten er en malt tretrapp med rekkverk og håndløper av eikefinér MDF.

Vurdering av avvik:

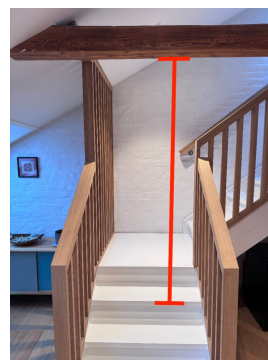
- Det er avvik:

Høyden mellom trapp og innvendig tak / takkonstruksjon er lavere enn 2 meter.

Konsekvens/tiltak

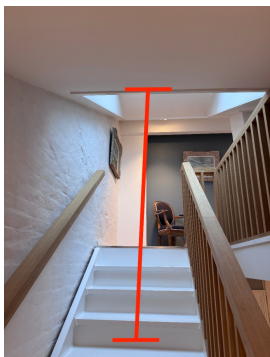
- Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre noe med avviket uten å endre takkonstruksjonen. Vær derfor heller obs på dette ved bruk av trappen, og i kollisjonsområdene kan disse beskyttes med et mykere materiale, eller evt. merkes med en kontrastfarge.



Lav høyde mellom trapp og bærende del av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lav høyde mellom trapp og innvendig tak.

VÅTROM

HEMS > BAD

Generell

Bad fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjen. Synlig tilknyttet en membranmansjett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.

Skruen som er brukt i sluket har rustet og har behov for å skiftes ut.

HEMS > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinnredning.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen tilgang/inspeksjonsluke til ventilasjonsviften til badet, og alderen på denne viften er ukjent,
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må etableres en inspeksjonsmulighet til ventilasjonsviften til badet på hems. Samtidig må også tilstanden vurderes, og dersom viften er fra byggeår (1987) kan ikke en utskifting utelukkes da disse viftene ofte ikke varer lengre enn 20-25 år.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming. Det bør derfor etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HEMS > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltakning er det påvist at det er brukt asfaltpapp på siden mot garderoben. Denne asfaltappen anses å være diffusjonstett (damptett), noe som kan føre til at fuktighet fanges inne i veggkonstruksjonen uten mulighet for å tørke opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke påvist skader som følge av bruk av asfaltpapp i veggkonstruksjonen på befaringsdagen, og heller ei forhøyede fuktnivåer i trevirket i nedre del av veggen, men dette betyr ikke at dette ikke kan oppstå over tid. Vær derfor obs på denne risikoen og følg med på tilstanden via f.eks. å inspisere i det allerede etablerte hullet fra baksiden av garderoben (vegg mellom garderobe og dusj).



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet tilfredstiller ikke minimumskravet i byggtetnisk forskrift og ivaretar ikke lekkasjesikringen. Det er ca. 10 mm høydeforskjell mellom brutt membran ved terskelen til baderomsdøren og til topp sluk (under vaskemaskinen) - minimumsavvik i VTEK17 er 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre mot lekkasjer ut av badet, og for å tilfredstille minimumskravet i VTEK17 må dørkarmen til badet demonteres og membranen må skjøtes på slik at membrankanten mot døren blir minimum 25mm over topp slukrist.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med 2 stk sluk. Et sluk er montert i gulvet under vaskemaskinen. Dette sluket er synlig tilknyttet en membranmansjett. Det andre sluket er montert under badekaret med tilgang via en inspeksjonsluke. Tilgangen er vanskelig og det er ikke mulig å konstateres overgangen mellom sluk og membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

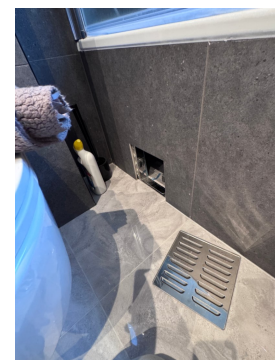
• Det er avvik:

Det er vanskelig tilkomst/tilgang til sluket under badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke med enklere tilgang til sluket enn den som er etablert i dag. Dette for å enkelt kunne rengjøre og vedlikeholde sluket som er en forutsetning for å unngå at sluket tetter seg.



Sluket under badekaret er vanskelig å komme til.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.



Sluk under vaskemaskin.

Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et innmurt badekar, en servantinnredning, et veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør derfor etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFTSETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling tatt fra inspeksjonsluken ved badekaret ettersom det ikke var mulig å komme til noen andre bedre steder. Merk at dette ikke er det mest fuktutsatte området på badet og kan derfor være avvik ved f.eks. dusjen som ikke blir fanget opp av den utførte fuktmålingen.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med høyglans fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn x 2, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fettfilteret manglet på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Eier informerer om at vannrørene internt i leiligheten er fra perioden 2019 og 2025. I 2019 ble kjøkkenet flyttet, og i 2025 ble badene pusset opp.

Det er fordelerskap for rør-i-rør-system på begge bad som fordeler vannrørene rundt i leiligheten. Vanntilførselen og hovedstoppekran er tilgjengelig via en inspeksjonsluke på badet i loftsetasjen.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rør-i-rør-anlegget skal anses å være lekkasjesikkert må det monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.



Det mangler tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet (2 steder)

! TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten har ifølge eier blitt skiftet ut i perioden 2019 og 2025.

På kjøkkenet er det montert en avløpspumpe og merk at slike systemet ikke er vedlikeholdsfrie. Det er nødvendig med årlige servicer av pumpe og tilhørende rørsystemer for sørge for at dette fungerer som tiltenkt og for å redusere risikoen for lekkasjer.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via elektriske avtrekk på badene og på kjøkkenet. Tilluft blir tilført via luftespalter i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til leiligheten er montert i kott under trappen.

TG 1U Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen.

Følgende samsvarserklæringer er fremvist:

- 2019: lys stue og gang, nytt kjøkken i stue, inst nytt sov (gammelt kjøkken)
2019: Inst nytt kjøkken i stue, stikk og nye LED Downlights stue gang. Inst sov gammelt kjøkken. Nye sikringer med jordfeilbryter 30mA, i eksisterende sikringsskap med ASD deksel.
2019: Inst nytt kjøkken i stue. Nye stikk stue gang og sov (gammelt kjøkken), nye LED Downlights
2025: Montering og tilkobling av varmematte i Bad og Wc. Legge opp ny kurs til Bad for Vaskemaskin. Ny punkt for stikkontakt

Enkelte samsvarserklæringer mangler, spesielt for arbeid utført før nåværene eiers eietid. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler enkelte samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999, men det foreligger stort sett samsvarserklæringer for arbeider utført i nåværende eiers eietid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

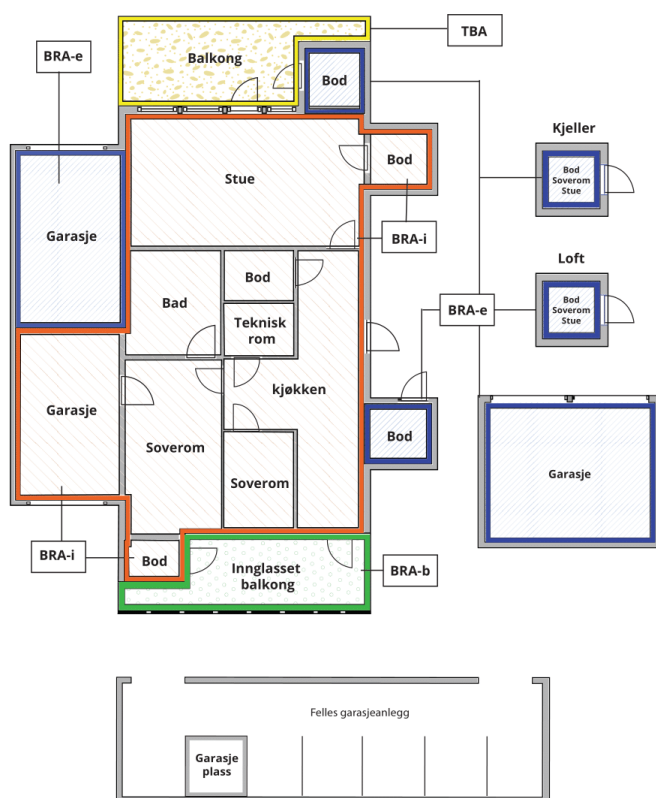
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	29			29	17	16	45
Loftsetasje	72	4		76		7	83
Kjeller		4		4			4
SUM	101	8			17	23	132
SUM BRA	109						

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken i loftsetasjen går fra ca. 0,96 meter til 3,46 meter (skråtak). Romhøyden under hems går fra ca. 2,20 meter til 2,41 meter.

Romhøyden i stue/hems går fra ca. 0,80 meter til 2,31 meter (skråtak).

Arealoppmåling av leiligheten:

Arealene oppgitt i denne rapporten stammer fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen (engasjert av selger), og ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at bodene tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheden. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innvendig tak og gulv har varierende høyder (avstander sett mot hverandre) da gulv og tak er skeive. Dette fører til at det er vanskelig å fastslå et nøyaktig punkt for 1,9 meter ved skråtakene (måleregul ved skråtak for å regne ut BRA). Oppmålingen er derfor svært vanskelig å få utført med håndholdt oppmålingsverktøy. Eier har derfor fått engasjert Takstmann Helge Jensen til å utføre en 3D-scanning av leiligheten, og det er resultatet av denne oppmålingen som er lagt til grunn for arealene oppgitt i denne rapporten. Arealene oppgitt i denne rapporten stammer altså ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS, men fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer av planløsningen fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. I loftsetasjen er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og på hems er det etablert et soverom.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985, og det er påvist at det er manglende brannsikring rømningsluken fra loftet og ned i bodområdet på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2020: Service på 2stk. kassetmarkisser og adaptor for motor SOMFY - Faktura er fremvist.
2024: Dobbel spotter montert i stue, kjøkken, gang og loftstue (før enkel spotter). Faktura er fremvist.
2024: Nytt rekkverk på takterrassen, maling terrassegulv, nytt vindusfelt skyvedør - faktura er fremvist.
2025: Oppussing av 2 bad - faktura er fremvist.
2025: Innvendig rekkverk (trapp & loftetasje) - faktura er fremvist.
2025: Byttet ytterpanel på vegg på terrassen - faktura er ikke fremvist

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra hemsene er det etablert en sekundær rømningsvei utover interntappen, via en "luke" i gulvet under sengen på soverommet. Det er ifølge byggesaksdokumentene, prosjektert rømning via en luke i gulvet fra hemsene, men den "luken" som er etablert i dag tilfredsstiller ikke branntekniske krav ettersom åpningen i gulvet er mindre enn minimumstørrelse for rømningsåpning, og dagens løsning krever at man må sparke opp en gipsplate i himlingen (innvendig tak) i bodarealet under. For å løse dette til en bedre og mer sikker løsning, og som vil tilfredsstille forskriftskrav, bør åpningen i gulvet erstattes med en rømningsluke med størrelse som tilfredsstiller minimumstørrelse samt innehar brannmotstand på minimum B-30 (eller høyere/bedre om brannklassen krever dette).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Arnaud Philippe Guillaume Jacques Damiens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	332		10	578.2 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Sorgenfrigata 17 B

Hjemmelshaver

Damiens Arnaud Philippe Guillaume Jacques

Eierandel

112 / 1223

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 05.11.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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