Tilstandsrapport

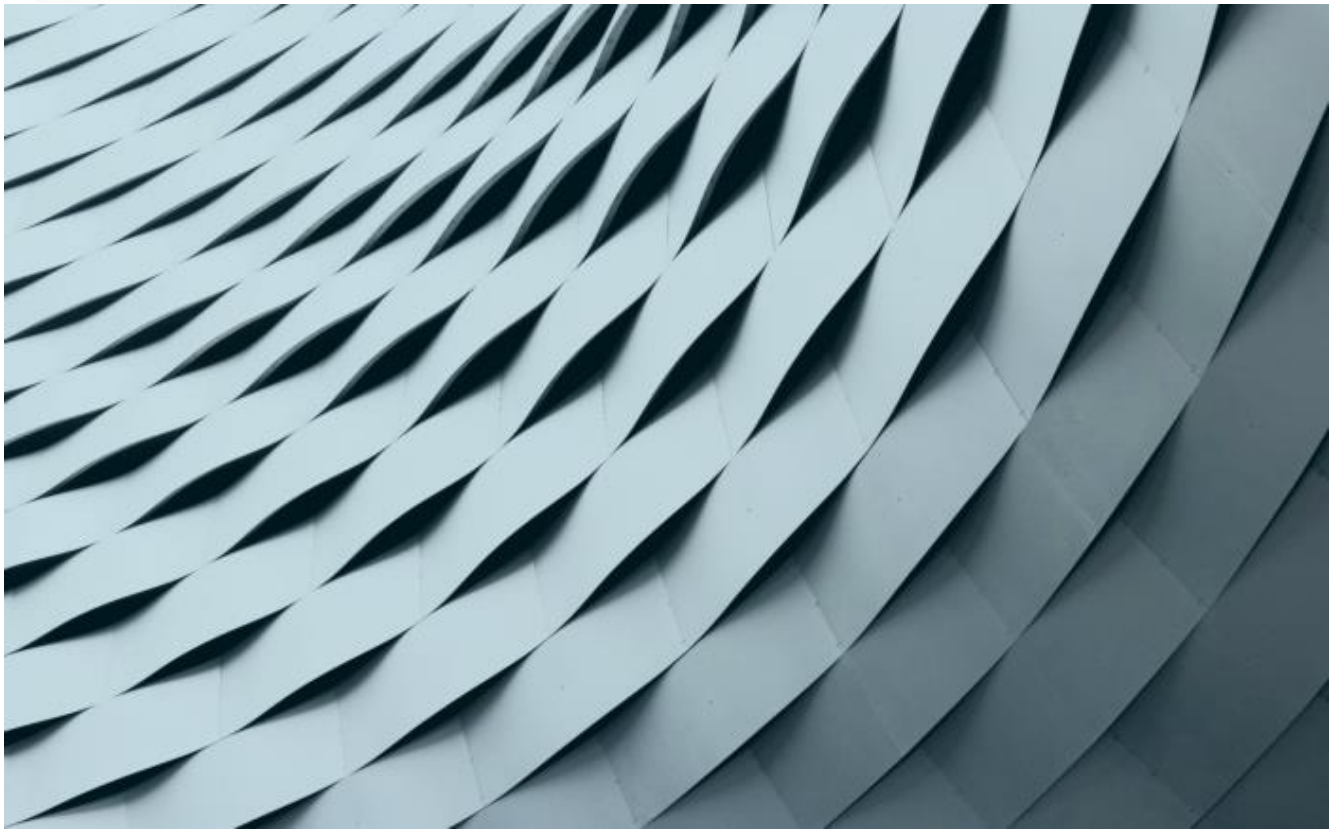
En del av Norske Boligrapporter

Skogholtveien 32 A, 1178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 771, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1949 **Referansenummer:** TE1721

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett og fliser.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i kjeller.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i 1. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,45 - 4,05 meter, målt i 2. Etasje.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med glatte fronter. Benkeplate i stein
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Vinskap. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Varmekabler er montert i alle bad og flislagt entré, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Vannbåren gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Godkjente plantegninger datert 2017, innhentet via Plan- og bygningsetatens (PBE) saksinnsyn.

Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter. Rommene i rapporten og tilhørende plantegninger omtales slik de fremstod under befaringen, selv om dette kan avvike fra opprinnelig tiltenkt bruk.

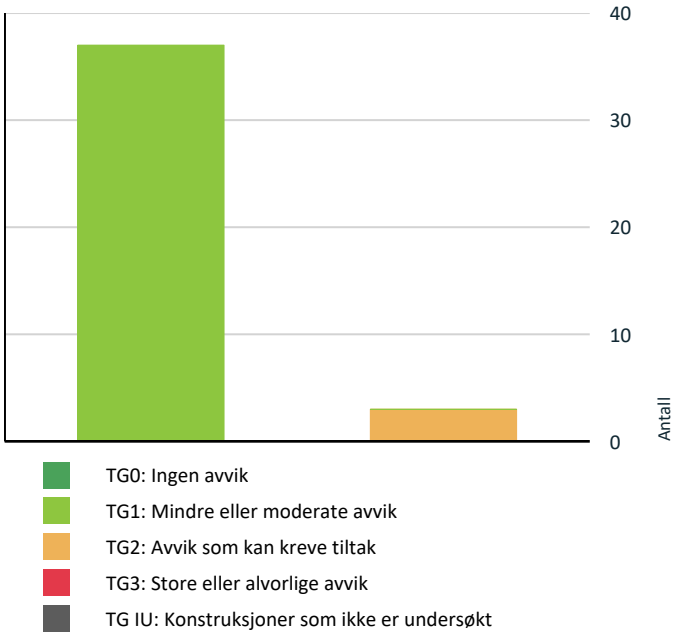
Oppholdsrommenes plassering samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene, men det bemerkes følgende endringer:

Kjeller:
- Det er etablert et ekstra rom ved oppdeling av det opprinnelige trimrommet.
- Opprinnelig bod benyttes i dag som et spillrom med oppgraderte elektriske installasjoner. Rommet fremstår ikke som en tradisjonell bod.

2. etasje:
- Et opprinnelig soverom er innlemmet i en åpen tv-stueløsning (dør og døråpning er fjernet).
- Deler av baderomsveggen er forblendet med plate mot tv-stuesiden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Det er et kaldt loft over deler av 2. Etasjen med adkomst via loftsluke i stuen.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med panel.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tre ytterdør i tre, med isolerglass (hovedytterdør, ytterdør til carport og ytterdør til kjeller).
Balkong- og terrassedør med isolerglass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Hovedinngangsdøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon, samt steinbelagt uteområdet, oppmålt til henholdsvis ca. 27 m² og ca. 48 m². Arealet omfatter treterrasser (inkludert pergola/utestue) samt et steinbelagt parti like utenfor terrassedøren.

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².
Terrassebord på trebjelker og rekkverk av glass.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vannansamling ved den ene veggen mot pergolaen/utestuen, samt noe innsig av vann på innsiden av pergolaen. Stående vann kan over tid føre til økt slitasje på terrassebord. Dersom forholdet vedvarer, kan det øke risikoen for fuktpåvirkning og behov for vedlikehold eller utbedring.

INNVENDIG

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av

Tilstandsrapport

skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slette overflater.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter, indikasjoner på fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skapinnredning med glatte fronter og benkeplate.
Sanitærutstyr: Kum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Det er bemerket kosmetiske svertesopp (sorte prikker) på silikonfuger og avskalling på enkelte fliser i dusjnisjen. Forhold vurderes til å være kosmetisk, og interessenter anbefales å vurdere dette selv under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Platetopp med integrert ventilator, samt avtrekksventil på vegg.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i vaskerom og enkelt er funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra alle fordelerskapene, samt automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i alle våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Ifølge eier er det innredet et ekstra rom i kjelleretasjen. Det er under befaringen ikke registrert etablert tilluftsventilasjon i rommet. Punktet er imidlertid vurdert helhetlig.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nibe varmepumpesentral.

Eier opplyser at det er bestilt service av sentralen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 113 liter, fra byggeåret.
Bereder for varmeanlegg (akkumulatortank), med en kapasitet på ca. 187 liter, fra byggeåret.
Tankene er plassert i vaskerommet.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i vaskerom i kjeller.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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 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.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.
Anlegget er i følge eier fra byggeåret.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn, eller annen kontroll i nyere tid.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Tilstandsrapport

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag.

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Bygninger på eiendommen

Pergola/Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående pergola/utestue av tre og metall.
Skyvedører av glass.

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

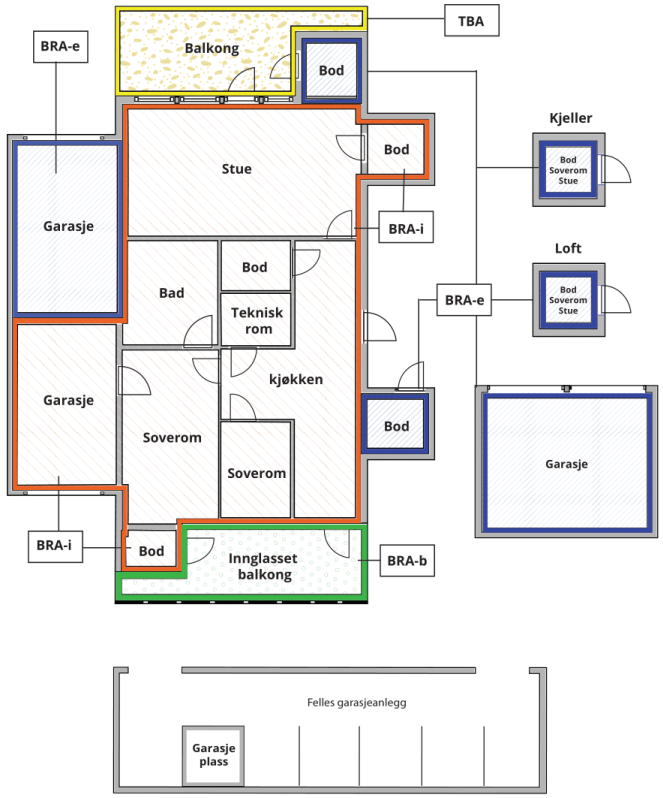
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	66			66	
1. Etasje	53			53	75
2. Etasje	69			69	13
SUM	**188**				**88**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, bad, spillrom/kontor, stue/trimrom, soverom, vaskerom/teknisk rom		
1. Etasje	Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2		
2. Etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, bad		

Kommentar

Lagring på loftet over tv-stuen med et gulvareal (GUA) målt til ca. 12 m².
Carporten har en størrelse på ca. 16,7 m² (2,75 m x 6,00 m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger datert 2017, innhentet via Plan- og bygningsetatens (PBE) saksinnsyn.

Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter. Rommene i rapporten og tilhørende plantegninger omtales slik de fremstod under befaringen, selv om dette kan avvike fra opprinnelig tiltenkt bruk.

Oppholdsrommenes plassering samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene, men det bemerkes følgende endringer:

Kjeller:
- Det er etablert et ekstra rom ved oppdeling av det opprinnelige trimrommet.
- Opprinnelig bod benyttes i dag som et spillrom med oppgraderte elektriske installasjoner. Rommet fremstår ikke som en tradisjonell bod.

2. etasje:
- Et opprinnelig soverom er innlemmet i en åpen tv-stueløsning (dør og døråpning er fjernet).
- Deler av baderomsveggen er forblendet med plate mot tv-stuesiden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eier sin egenerklæring.

Pergola/Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Bakkeplan		Utestue/pergola	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.10.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Stian Blipp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	158	771		1	361 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogholtveien 32 A

Hjemmelshaver
Blipp Jamina, Blipp Stian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*