Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

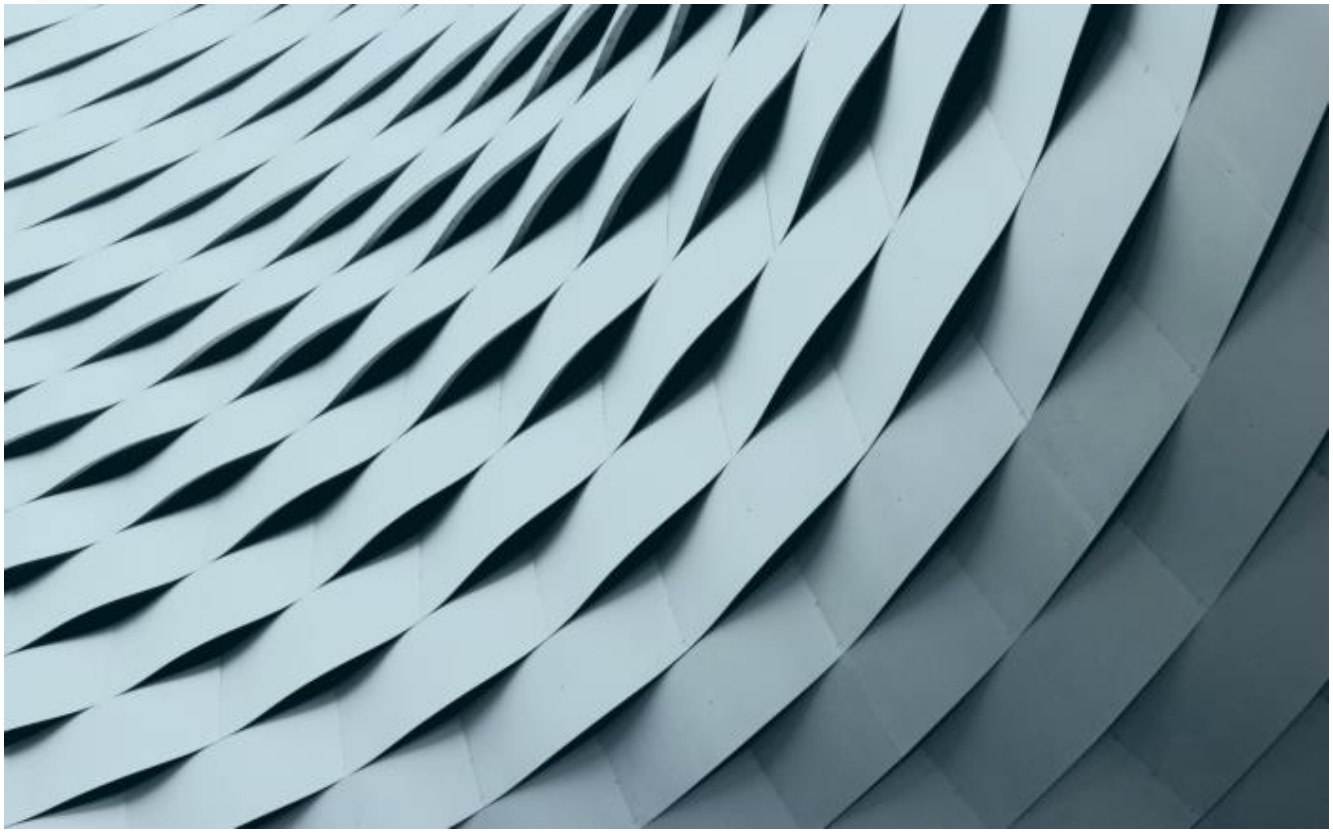
Stjernemyrveien 44, 0673 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 101

Andelsnummer 452

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 19.11.2026 **Rapportdato:** 23.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1482 **Referansenummer:** RT1230

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

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.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1968 og ble i hovedsak oppgradert i 2021, herunder begge badene og flere tekniske installasjoner. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2015. Leiligheten fremstår generelt med god teknisk tilstand, og de fleste undersøkte bygningsdeler er vurdert til TG1.

Det er registrert enkelte avvik som i hovedsak gjelder ventilasjon, lekkasjesikring og alder på tekniske installasjoner. Begge badene har naturlig ventilasjon med begrenset og varierende avtrekkskapasitet. Det anbefales å vurdere muligheten for mekanisk avtrekk. På kjøkkenet er det kun etablert kullfilterventilator, og det mangler automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskinen. Det vannbårne varmeanlegget har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, men det er ikke registrert synlige feil ved anlegget.

Balkongrekkverket er lavere enn dagens krav til fallsikring. For øvrig er det ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier behov for større umiddelbare utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

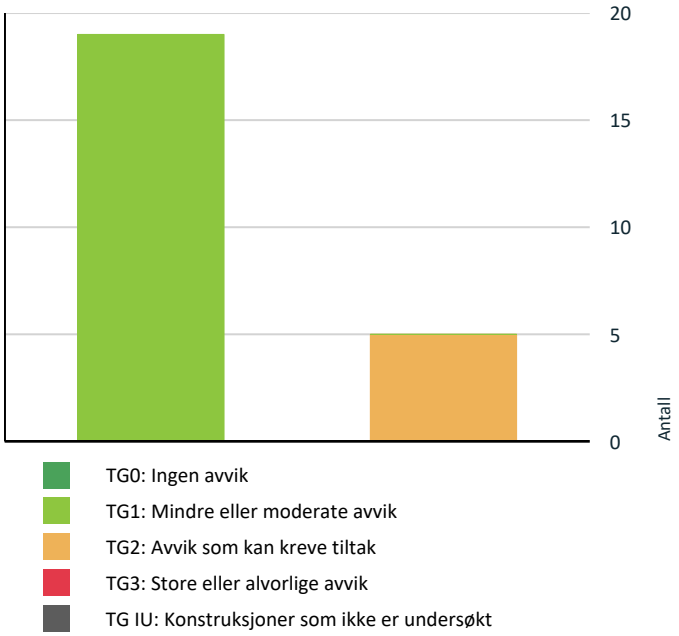
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Ved ombygging av badene er deler av bodaealet innlemmet i badarealet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 3. etasje > Stort bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ihht til dagens krav

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2021: Pusset opp hele leiligheten inkludert nytt bad og kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1995 og 1996

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøver. Kontrollen omfatter tilgjengelige og synlige deler av vinduene. Det gjøres oppmerksom på at punkteringer i isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell kontroll alene. Eventuelle skjulte skader eller svekkelser kan derfor ikke utelukkes.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduene som følge av klimatiske påvirkninger, normal slitasje og bevegelser i bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1996

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass og stål
Størrelse: ca. 7 m²

Undersøkelse:
Balkongen er visuelt undersøkt fra oversiden. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater og konstruksjonsdeler. Undersiden, skjulte konstruksjoner og innfestinger som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er ikke undersøkt. Det er ikke utført destruktive inngrep eller nærmere

Tilstandsrapport

konstruksjonstekniske undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Innvendige overflater er vurdert på bakgrunn av en visuell undersøkelse av synlige og tilgjengelige områder. Normal bruksslitasje, mindre bruksmerker og kosmetiske forhold som må forventes ut fra boligens alder og bruk, er i utgangspunktet ikke tillagt vesentlig betydning ved fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i stor grad skjønnsmessig, og det kan forekomme mindre forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke overflatene ved visning og gjøre egne vurderinger av eventuelt behov for kosmetiske utbedringer.

Overflater i våtrom er vurdert og omtalt i egne avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater.

Innvendige overflater er vurdert på bakgrunn av en visuell undersøkelse av synlige og tilgjengelige områder.

Normal bruksslitasje, herunder enkelte bruksmerker og mindre kosmetiske avvik må forventes i brukte boliger og er i utgangspunktet ikke tillagt vesentlig betydning ved fastsettelse av tilstandsgrad, med mindre de indikerer underliggende skader eller andre tekniske avvik.

Vurderingen av overflatenes estetiske tilstand er i stor grad skjønnsmessig, og mindre kosmetiske forhold er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Interessenter oppfordres til å undersøke overflatene ved visning og gjøre egne vurderinger av eventuelt behov for vedlikehold og kosmetiske utbedringer.

Overflater i våtrom er vurdert og omtalt i egne avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser å ikke ha kjennskap til forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaringen. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forekomster kan derfor ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badene
Radiatorer tilkoblet fjernvarme

Romhøyde:
Det er målt 2,49 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2021

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner som utsettes for høy fuktbelastning, og hvor regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde funksjon og redusere risikoen for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer, sanitærinstallasjoner og ventilasjon.

Endret eller økt bruk av våtrommet, eksempelvis hyppigere dusjing, flere brukere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt vann- og fuktbelastning. Dette kan bidra til raskere slitasje og redusert gjenværende levetid, særlig på eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjonsløsninger kan være svekket som følge av alder.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og behovet for vedlikehold og oppgradering vil variere ut fra alder, utførelse, bruk og tidligere vedlikehold. Regelmessig ettersyn og riktig bruk er viktig for å redusere risikoen for skader og følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dokumentasjonen er fremlagt via boligmappa

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser og slette, malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater.

Det er utført en enkel banketest på et tilfeldig utvalg fliser for å undersøke indikasjoner på mangelfull vedheft (bom). Undersøkelsen er begrenset til de kontrollerte områdene og utelukker ikke at bom kan forekomme andre steder. Bom, riss, sprekker eller andre skader kan også utvikle seg over tid som følge av bruk, belastninger og bevegelser i konstruksjonen.

For øvrig er tilgjengelige og synlige overflater kontrollert ved visuell besiktigelse. Kontrollen omfatter ikke skjulte forhold bak overflatene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere følgende forhold:

Fallforhold mot sluk: Fall er kontrollert ved punktvise stikkprøvemålinger på tilgjengelige gulvflater. Målingene gir en indikasjon på gulvets fallforhold, mer omfatter ikke en fullstendig kartlegging av overflaten. Lokale ujevnheter, motfall eller områder med vannansamling kan derfor forekomme uten å bli avdekket.

Høydeforskjell ved dør og sluk: Det er målt høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist. Målingen gir grunnlag for en vurdering av høydeforskjellen på ferdige overflater, men dokumenterer ikke membranens plassering eller høyde. Det kan derfor ikke fastslås om høydeforskjellen mellom membran og sluk tilfredsstiller gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er utført en enkel banketest på et utvalg fliser for å undersøke indikasjoner på mangelfull vedheft (bom). Undersøkelsen er begrenset til de kontrollerte områdene og utelukker ikke at bom el

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemring
Alder: 2021
Tilgjengelighet: Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert synlig membran ved sluket, men membranens utførelse, tilslutninger og generelle tilstand kan ikke kontrolleres i sin helhet ved visuell besiktigelse. Det vanntette sjiktet ligger i hovedsak skjult under fliser og øvrige overflater.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med togreps blandebatteri, baderomsinnredning med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Servanten har avløpsrør i plast. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig ventilasjon.
Tilluft: Via luftespalte under dørbladet.

Ventilasjonsløsningen er vurdert på bakgrunn av en enkel visuell undersøkelse av avtrekks- og tilluftsforholdene. Det er ikke utført luftmengdemålinger eller nærmere tekniske undersøkelser av ventilasjonskanaler og tilhørende installasjoner.

Undersøkelsen gir derfor ikke grunnlag for å fastslå ventilasjonens faktiske kapasitet eller luftutskifting i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekket fra våtrommet skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilasjonsløsningens effektivitet er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og øvrige trykkforhold i bygningen, og kan derfor ha varierende kapasitet.

Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader på overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning i eldre bygninger, men har begrensninger sammenlignet med mekanisk avtrekk. Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. I eldre bygninger kan imidlertid eksisterende ventilasjonskanaler, bygningsmessige forhold eller begrensninger knyttet til felles ventilasjonsanlegg gjøre slik etablering vanskelig eller ikke gjennomførbar. Det må derfor påregnes at eksisterende ventilasjonsløsning i enkelte tilfeller må videreføres. Avtrekket fra våtrommet skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilasjonsløsningens effektivitet er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og øvrige trykkforhold i bygningen, og kan derfor ha varierende kapasitet.

Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader på overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning i eldre bygninger, men har begrensninger sammenlignet med mekanisk avtrekk. Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå en mer stabil og effektiv ventilasjon. I eldre bygninger kan imidlertid eksisterende ventilasjonskanaler, bygningsmessige forhold eller begrensninger knyttet til felles ventilasjonsanlegg gjøre slik etablering vanskelig eller ikke gjennomførbar. Det må derfor påregnes at eksisterende ventilasjonsløsning i enkelte tilfeller må videreføres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: null.

3. ETASJE > STORT BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2021

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner som utsettes for høy fuktbelastning, og hvor regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde funksjon og redusere risikoen for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer, sanitærinstallasjoner og ventilasjon.

Endret eller økt bruk av våtrommet, eksempelvis hyppigere dusjing, flere brukere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt vann- og fuktbelastning. Dette kan bidra til raskere slitasje og redusert gjenværende levetid, særlig på eldre våtrom hvor tettesjikt og konstruksjonsløsninger kan være svekket som følge av alder.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og behovet for vedlikehold og oppgradering vil variere ut fra alder, utførelse, bruk og tidligere vedlikehold. Regelmessig ettersyn og riktig bruk er viktig for å redusere risikoen for skader og følgeskader.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dokumentasjonen er fremlagt via boligmappa

3. ETASJE > STORT BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser og slette, malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater.

Det er utført en enkel banketest på et tilfeldig utvalg fliser for å undersøke indikasjoner på mangelfull vedheft (bom). Undersøkelsen er begrenset til de kontrollerte områdene og utelukker ikke at bom kan forekomme andre steder. Bom, riss, sprekker eller andre skader kan også utvikle seg over tid som følge av bruk, belastninger og bevegelser i konstruksjonen.

For øvrig er tilgjengelige og synlige overflater kontrollert ved visuell besiktigelse. Kontrollen omfatter ikke skjulte forhold bak overflatene.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere følgende forhold:

Fallforhold mot sluk: Fall er kontrollert ved punktvise stikkprøvemålinger på tilgjengelige gulvflater. Målingene gir en indikasjon på gulvets fallforhold, men omfatter ikke en fullstendig kartlegging av overflaten. Lokale ujevnheter, motfall eller områder med vannansamling kan derfor forekomme uten å bli avdekket.

Høydeforskjell ved dør og sluk: Det er målt høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist. Målingen gir grunnlag for en vurdering av høydeforskjellen på ferdige overflater, men dokumenterer ikke membranens plassering eller høyde. Det kan derfor ikke fastslås om høydeforskjellen mellom membran og sluk tilfredsstiller gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er utført en enkel banketest på et utvalg fliser for å undersøke indikasjoner på mangelfull vedheft (bom). Undersøkelsen er begrenset til de kontrollerte områdene og utelukker ikke at bom el

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemring
Alder: 2021
Tilgjengelighet: Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert synlig membran ved sluket, men membranens utførelse, tilslutninger og generelle tilstand kan ikke kontrolleres i sin helhet ved visuell besiktigelse. Det vanntette sjiktet ligger i hovedsak skjult under fliser og øvrige overflater.



3. ETASJE > STORT BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med togreps blandebatteri, baderomsinnredning med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Servanten har avløpsrør i plast. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig ventilasjon.
Tilluft: Via luftespalte under dørbladet.

Ventilasjonsløsningen er vurdert på bakgrunn av en enkel visuell undersøkelse av avtrekks- og tilluftsforholdene. Det er ikke utført luftmengdemålinger eller nærmere tekniske undersøkelser av ventilasjonskanaler og tilhørende installasjoner.

Undersøkelsen gir derfor ikke grunnlag for å fastslå ventilasjonens faktiske kapasitet eller luftutskifting i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ihht til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Avtrekket fra våtrommet skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilasjonsløsningens effektivitet er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og øvrige trykkforhold i bygningen, og kan derfor ha varierende kapasitet.

Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader på overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Naturlig ventilasjon er en vanlig løsning i eldre bygninger, men har begrensninger sammenlignet med mekanisk avtrekk. I eldre bygninger kan imidlertid eksisterende ventilasjonskanaler, bygningsmessige forhold eller begrensninger knyttet til felles ventilasjonsanlegg gjøre etablering av mekanisk avtrekk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det må derfor påregnes at eksisterende ventilasjonsløsning i enkelte tilfeller må videreføres.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: null.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2015
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. To gassbluss med egen gasstilkobling i benkeskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper for oppvaskmaskinen på kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021, og løsningen tilfredsstiller ikke kravene til lekkasjesikring som gjaldt på dette tidspunktet, forutsatt at arbeidene var omfattet av byggteknisk forskrift (TEK10).

Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for at eventuelle vannlekkasjer ikke oppdages og stanses på et tidlig tidspunkt. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper med tilhørende fuktsensor for å redusere risikoen for vannskader.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).
Tilluft: Via ventiler i ytterveggene

Undersøkelsen er begrenset til en visuell vurdering av kjøkkenets ventilasjons- og avtrekksløsning. Det er ikke utført luftmengdemålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatoren. Ventilatorens funksjon og eventuelle tekniske feil eller mangler er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2021
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Synlige og tilgjengelige vannrør er undersøkt ved en enkel visuell kontroll. Undersøkelsen er begrenset til forhold som kan avdekkes uten inngrep eller bruk av spesialisert måleutstyr, og omfatter ikke en fullstendig VVS-teknisk kontroll.

Skjulte rørinstallasjoner er ikke undersøkt, og vurderingen av disse er basert på opplysninger om alder, materialtype og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Vanntrykk og vannmengde er skjønnsmessig vurdert ved samtidig tapping fra to tappesteder, uten instrumentell måling av trykk eller kapasitet. Undersøkelsen gir derfor ikke grunnlag for å fastslå vanninstallasjonenes samlede tekniske tilstand.

Ved behov for en mer omfattende vurdering av rørsystemets tilstand og funksjon anbefales kontroll utført av kvalifisert rørlegger



TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Stakeluker og lufting:
Ukjent. Ikke nærmere undersøkt.

Lukt fra avløpssystem:
Det ble ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet ved befaringen.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasiteten er enkelt vurdert ved samtidig tapping fra to tappesteder. Det er ikke utført kapasitetsmålinger.

Om kontrollen:
Vurderingen er basert på anleggets alder, synlige forhold og enkle funksjonskontroller. Undersøkelsen omfatter kun boligens innvendige avløpsanlegg og er begrenset til tilgjengelige og synlige deler. Skjulte rørføringer og installasjoner er ikke undersøkt.

Det er ikke utført tekniske undersøkelser eller kontroll av rørenes innvendige tilstand. En nærmere vurdering av avløpsanleggets tekniske tilstand og funksjon krever undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er vurdert på bakgrunn av en begrenset visuell undersøkelse av synlige og tilgjengelige komponenter, opplysninger fra eier, eventuell fremlagt dokumentasjon og spørsmål i henhold til forskrift til avhendingslova.

Undersøkelsen er ikke en elektrofaglig kontroll og omfatter ikke målinger, funksjonstesting, demontering eller kontroll av skjulte installasjoner og interne komponenter. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse.

Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for en nærmere vurdering av anleggets tekniske tilstand og sikkerhet.

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende:
- Oppgradert til automatsikringer
- Varmekabler på badene
- Downlights bad, stue og stikk
- El-opplegg: Bad, kjøkken, gang, soverom og stue
- Rehabilitering av elektriske anlegget
- Stikk til oppvaskmaskin, ny lysskinne på kjøkken med trådløs bryter.
- Trådløs bryter på soverom og spisestue
- Flyttet stikk for ventilator
- Nytt stikk i bod

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

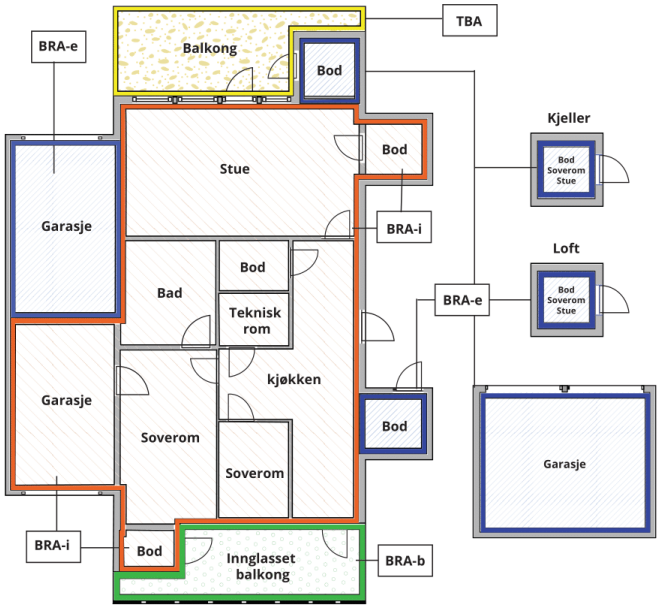
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	92		7	99	
Kjeller		2		2	
SUM	**92**	**2**	**7**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, stort bad, tre soverom, kjøkken, stue, spisestue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 2 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Ved ombygging av badene er deler av bodaealet innlemmet i badarealet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Astrid Grime	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101		0	97875.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stjernemyrveien 44

Hjemmelshaver
Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/HAUGERUD BORETTSLAG	948512823	H0302		Grime Astrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
452

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2026	

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.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Bebygd areal (BYA) er ikke kontrollert eller beregnet i forbindelse med befaringen. Det er heller ikke foretatt noen vurdering av om eiendommens samlede bebygde areal er i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tillatt utnyttelsesgrad. Eventuelle avvik mellom faktisk bebygd areal og godkjente forhold er derfor ikke vurdert.