Tilstandsrapport

Jon Smestads vei 14 A, 0379 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 229

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



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26273 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CC6984

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Jon Smestads vei 14 A i Oslo (gnr. 32, bnr. 229) er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1986, beliggende på Smestad i Bydel Ullern i et etablert villastrøk med god kollektivdekning. Boligen har et samlet bruksareal (BRA) på 101 m², fordelt med 71 m² i 1. etasje (entré, bad, kjøkken, soverom og stue), 20 m² i kjelleren (vaskekjeller og fire boder) og 10 m² i hemsen (hems og uinnredet loft), alt registrert som internt bruksareal (BRA-i). Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon for eiendommen, og arealoppmålingen er derfor basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er dermed ikke grunnlag for å vurdere om dagens bruk er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger.

Boligen fremstår som i det vesentlige uendret siden byggeåret, og det er ikke dokumentert gjennomførte oppgraderinger av bad, kjøkken, tak, vinduer eller røranlegg. Vinduer og balkongdør er merket med produksjonsår 1985, mens varmtvannsberederen er fra 2006. Ifølge eier er det ikke utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene. Badet i 1. etasje er et eldre våtrom uten dokumentasjon på utførelse, og både kjøkkeninnredningen og vaskekjelleren bærer preg av slitasje sett opp mot alder.

Rapporten omfatter en rekke registrerte avvik som i hovedsak knytter seg til boligens alder og forventede brukstid, herunder utvendig taktekking, vinduer, ytterdører og terrasser, samt innvendige vann- og avløpsrør og manglende eller mangelfull ventilasjon flere steder i boligen. Det er også registrert fuktrelaterte forhold ved fuktsikring/drenering, grunnmur/fundamenter og terrengforhold med utilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, samt saltutslag og løs puss i rom under terreng. Det er totalt fire forhold med tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik): fukt-/råteskader i bærebjelken i takkonstruksjonen over inngangspartiet, irr og tegn på fuktbelastning ved rørkoblinger på varmtvannsberederen, forholdene i badet i 1. etasje der vanntett sjikt og sluk har passert forventet brukstid, og forholdene i vaskekjelleren der støpejernssluket har sterk korrosjon og rommet mangler vanntett sjikt og fuktbestandige overflater. Badet i 1. etasje er for øvrig vurdert som et eldre våtrom med udokumentert utførelse og med behov for fagmessig oppgradering.

Av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet er det ikke foretatt radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre. Det er registrert sprekkdannelser i pipeløpet, samt at rekkverk ved innvendige trapper har større åpninger og lavere høyde enn dagens forskriftskrav. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskriften, men det er registrert synlige defekter på kabler eller festing av disse, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Lovlighets- og godkjenningsforhold er for øvrig ikke nærmere vurdert av den bygningssakkyndige, og eventuelle spørsmål om dette må rettes til kommunen.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

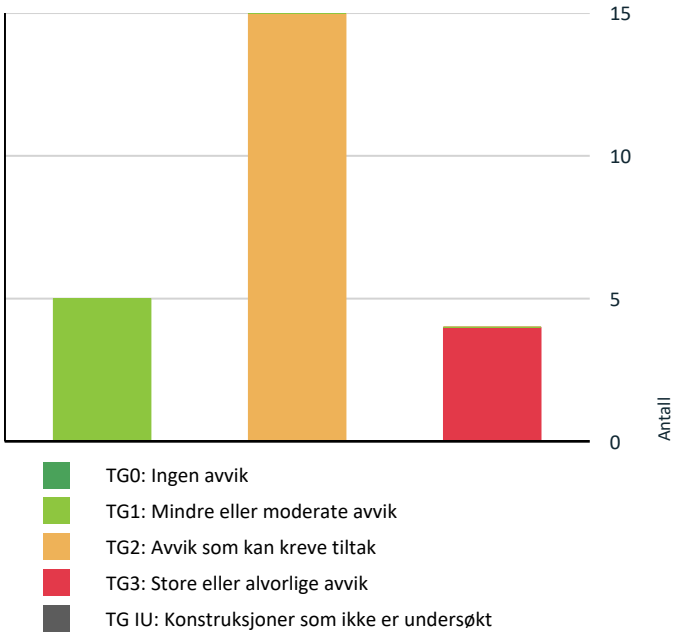
Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

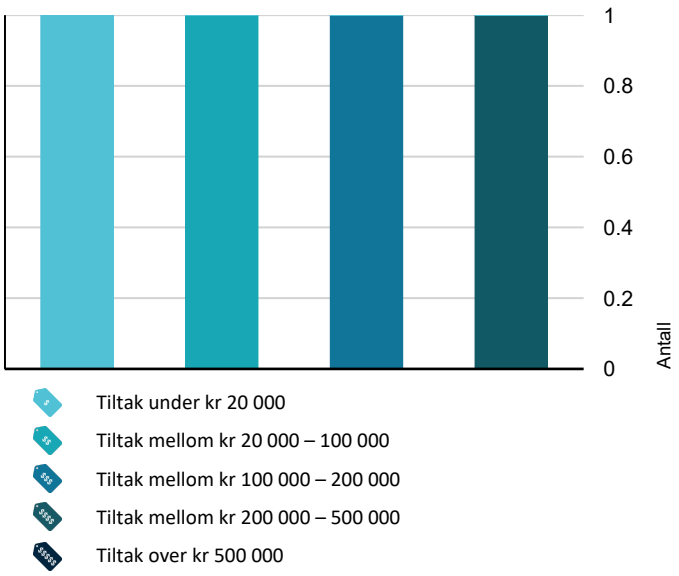
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon over inngangspartiet	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er registrert sprekkdannelser i pipeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i metall. Det er ikke registrert nedløpsrør på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Konsentrert fuktbelastning mot terreng inntil grunnmur. Over tid gir dette økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, eksempelvis ved forlengelse av nedløp med utkast på terreng eller tilkobling til overvannsledning/drenssystem.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering av takkonstruksjonen gir redusert uttørking, med økt risiko for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen over tid. Ved isolert loft eller innebygde takflater forsterkes risikoen, og over tid kan det oppstå muggvekst, svertesopp og nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Det anbefales at ventileringen av takkonstruksjonen forbedres. Berørte flater bør kontrolleres for tegn til fukt eller muggvekst ved fremtidige arbeider.

TG 3 Takkonstruksjon over inngangspartiet

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over inngangspartiet er det pulttak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Dette gjelder i bærebjeklen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Råteskader i bærebjelken gir redusert konstruktiv styrke i takkonstruksjonens bæresystem. Forholdet innebærer risiko for videre nedbrytning og reduserte lastopptakende egenskaper over tid. Uten utbedring kan skadeomfanget øke og påvirke takkonstruksjonens funksjon og stabilitet.

Tiltak:
Det anbefales at berørt konstruksjon åpnes opp for kartlegging av omfang, og at utbedring gjennomføres av kvalifisert fagperson. Utbedringen bør omfatte fjerning av råteskadet materiale, tørking, og forsterkning eller utskifting av bærebjelken. Årsak til fuktbelastningen må avklares og utbedres for å hindre nye angrep.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det påpekes utvendig sprekkdannelser i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Manglende lufting kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på kledningen.

Tiltak: Lufting bak panel bør bedres.

• Konsekvens:
Økt risiko for at gnagere trenger inn i konstruksjonen, med skader på isolasjon, elektriske ledninger og treverk.

Tiltak:
Det anbefales å etablere gnagesikring ved lufteåpninger, gjennomføringer og overganger.

• Konsekvens:
Sprekker i utvendig kledning gir redusert beskyttelse av bakenforliggende konstruksjon og økt risiko for fuktinntrengning ved nedbør. Over tid kan sprekkene utvide seg og gi videre nedbrytning av treverket.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av berørte områder og ny overflatebehandling av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Innvendig kondensering kan indikere redusert isolasjonsevne på glassene og/eller fuktig inneklima. Ved fortsatt kondensering kan det oppstå punktvise skader på karm og innvendig overflatebehandling over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen, og at ventilasjonsforholdene i berørte rom vurderes. Ved fortsatt kondensering eller synlige tegn til punktering bør berørte glass skiftes.

• Konsekvens:
Redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

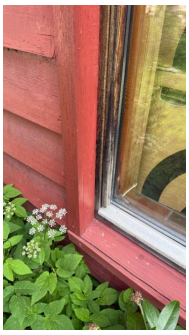
• Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering av isolerglass og redusert isolasjonsevne over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold, og at utskifting påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i trekonstruksksjoner.

Balkongdør(skyvedør) med isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren er utvendig værslitt og subber mot terskelen.

• Balkongdøren er utvendig værslitt. Det er registrert tegn på innvendig kondensering på glasset.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitasje gir redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning. Subbende dør indikerer skjevhet eller redusert funksjon i beslag/ramme, med redusert brukskomfort og økt slitasje ved daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med overflatebehandling og justering av døren.

• Konsekvens:
Værslitasje gir redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning. Innvendig kondensering kan indikere redusert isolasjonsevne og/eller fuktig inneklima. Ved fortsatt kondensering kan det oppstå punktvise skader på karm og innvendig overflatebehandling over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold med overflatebehandling av balkongdøren. Ventilasjonsforholdene i berørt rom bør vurderes. Ved fortsatt kondensering eller synlige tegn til punktering bør glasset skiftes.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stuen til flislagt terrasse med trapper i trekonstruksjoner ned til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på utvendige trapper ned fra terrassen. Flisene er ujevne, og det er behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Værslitasje og ujevne fliser gir redusert brukskomfort og økt risiko for snubling og fallskade ved bruk. Manglende vedlikehold gir økt risiko for videre nedbrytning av overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av utvendige trapper, herunder utbedring av ujevne fliser og eventuell overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Hems: Furugulv.
1.etasje: Flislagte gulvflater.
Kjeller: Malte betonggulv.

Det er opplyst om varmekabler i hele 1.etasje.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Betongvegger og himling i kjelleren.
Furupanel ellers i boligen.

Tilstandsrapport

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en bruk bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert peisovn og åpen vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelser i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker i pipeløpet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og redusert tetthet i røykløpet. Ved bruk av ildsted er det økt risiko for gasslekkasje til bolig og redusert brannteknisk sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales at pipa kontrolleres av stedlig brann- og redningsmyndighet (feiervesen). Utbedring av berørte områder bør vurderes ut fra resultatet.









Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Betong.
Vegger: Betong.

Hulltaking er ikke gjennomført, da yttervegger er i betongkonstruksjoner uten registrert påføring eller organisk materiale på innsiden. Fuktmåling ved hulltaking vurderes derfor som lite hensiktsmessig i denne konstruksjonstypen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på tilgjengelige flater med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert saltutslag langs veggene og løs puss i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Saltutslag er et tegn på fuktbelastning gjennom konstruksjonen over tid. Fukt har trengt gjennom betongen, avsatt mineraler ved fordampning, og løsnet pussen. Forholdet indikerer at fuktsikring og drenering har redusert funksjon. Det er økt risiko for ytterligere fuktbelastning på grunnmuren og videre nedbrytning av overflaten.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av fuktsikring og drenering utvendig. Løs puss bør fjernes, og overflaten utbedres etter at fuktkilden er avklart og eventuelt utbedret.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper mellom etasjene.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for klemskade og fallskade.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte, heltre dører.
Det er skyvedør i 1.etasje som er foliert.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skyvedørsgarderobe i trekonstruksjoner på soverommet i 1.etasje.
Plassbygde hyller i kjellerbod.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Referansenivået er satt til tidspunktet baderommet ble oppført eller sist oppgradert, og vurderes ut fra datidens byggemetoder og krav.

Når alder er ukjent og dokumentasjon ikke foreligger, er byggeår lagt til grunn for vurdering av forventet brukstid på underliggende konstruksjoner (ref. NS 3600 tillegg C).

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Originalt stålrør fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter og nedfelt servant i laminat benkeplate.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med forheng.

Det er ikke registrert synlige tegn til bruk av membran i rommet. Membranløsninger tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte ytelser for våtrom. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det var ingen indikas

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurdering av avvik:
• Baderommet er oppført før år 2000. Forventet brukstid for sluk og vanntett sjikt er passert (ref. NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2). Det er ikke registrert tegn til membran i rommet, noe som er forventet ut fra byggeperioden.

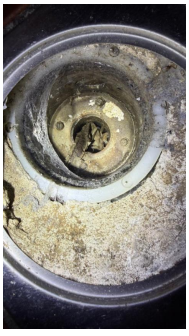
Det er i tillegg registrert følgende forhold:
- Manglende tilluftsventilering til rommet.
- Fallforhold på gulv er lavere enn preaksepterte ytelser.
- Enkelte overflater er ikke egnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sluk og vanntett sjikt har oppbrukt forventet brukstid, og det er stor risiko for vanninntrenging og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Manglende tilluft gir redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt over tid. Utilstrekkelig fall gir risiko for at bruksvann ikke ledes effektivt til sluk. Uegnede overflatematerialer gir økt risiko for fuktopptak og nedbrytning. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales fagmessig oppgradering av våtrommet i tråd med dagens krav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Ved bruk bør vannpåkjenning begrenses inntil oppgradering er utført.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

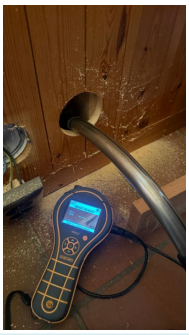
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltre kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Kjøkkenet har glatte, heltre fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Platetopp, stekeovn og opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader i skrog, samt slitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid, med nedbrytning av materialet som følge. Slitasje på fronter og benkeplate gir redusert holdbarhet og estetisk preg. Forholdet kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av berørte deler av innredningen, og at årsak til fuktbelastningen avklares. Utskifting av innredningen bør vurderes ved omfattende skader.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Naturlig ventilasjon ellers i boligen.

TOALETTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Beskrivelse:
Eldre vaskekjeller. Rommet er opprinnelig utformet som vaskekjeller og er ikke bygget som fullverdig våtrom etter dagens krav.

Konstruksjon:
- Gulv, vegger og himling i betong.
- Støpejernsluk fra byggeåret.
- Utslagsvask montert på vegg.
- Varmelampe på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået er byggemetoder og krav på oppføringstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Rommet vurderes som opprinnelig vaskekjeller og ikke opp mot dagens preaksepterte ytelser for våtrom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett sjikt eller andre fuktsikringstiltak. Rommet har ikke løsninger som tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Dersom rommet skal oppgraderes til et fullverdig vaskerom/våtrom etter dagens preaksepterte ytelser, kreves omfattende modernisering, herunder etablering av vanntett sjikt, tilfredsstillende ventilasjonsløsning, oppdatert slukløsning og fuktbestandige overflater i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Vurdering av avvik:
• Slukets tilstand indikerer omfattende tæring og korrosjon (jf. bilde av støpejernsluk med sterk rustdannelse rundt slukhodet). Sluket har passert forventet brukstid og fremstår som ute av tiltenkt funksjonell standard.

Rommet har ikke vanntett sjikt eller fuktbestandige overflater. Vaskemaskinopplegg og utslagsvask er i bruk i et rom uten fungerende våtromsløsning.

Ventilasjon og fuktsikring tilfredsstiller ikke dagens krav til vaskerom/våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kraftig korrosjon på støpejernsluk indikerer at sluket er nær eller ved slutten av funksjonell brukstid. Ved svikt kan lekkasjer og fuktbelastning oppstå uten at det oppdages tidlig. Manglende vanntett sjikt og fuktbestandige overflater gir kjent risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved vannsøl fra vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask. Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at slukets tilstand kontrolleres nærmere av rørlegger, og at utskifting vurderes. Ved fortsatt bruk som vaskerom bør vannsøl begrenses.

Dersom rommet skal oppgraderes til et fullverdig vaskerom/våtrom, anbefales fagmessig modernisering i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN), herunder etablering av vanntett sjikt, tilfredsstillende ventilasjon, ny slukløsning og fuktbestandige overflater. Kjøper bør være oppmerksom på at slik oppgradering innebærer et betydelig moderniseringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeåret.

Stoppekraner plassert i kjelleren.

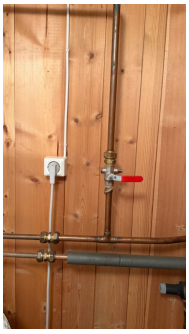
Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

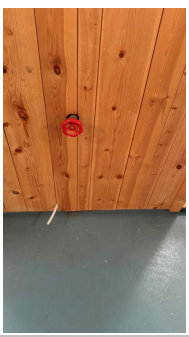
Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrøranlegg har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for tæring, brudd og lekkasje i skjøter over tid. Skjulte skader eller redusert tetthet i skjøter kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av rørføringene av rørlegger, og at utskifting vurderes ut fra alder og tilstand. Skjøtene bør kontrolleres særskilt.







Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for tæring, tettløp og redusert kapasitet over tid. Skjulte skader eller lekkasje i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av avløpsanlegget av rørlegger, og at utskifting vurderes ut fra alder og tilstand.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens naturlige ventilasjonsløsning (luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk) vurderes samlet sett som mangelfull for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Avviket er knyttet til ventilasjonsløsningen som helhet, og ikke til ett bestemt rom.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting, med økt belastning fra fukt, lukt og forurensninger over tid. Forholdet kan gi redusert inneklima og økt slitasje på overflater og innredning.

Tiltak:
Det anbefales at ventilasjonsløsningen kontrolleres nærmere, og at forbedring vurderes ved behov.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 200liter.
Produksjonsår: 2006
Tilkobling: stikkontakt

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Vurdering av avvik:
• Berederen er fra 2006 og har dermed passert eller nærmer seg vanlig forventet brukstid for denne typen tank (ca. 20 år). Det er i tillegg registrert irr rundt rørkoblinger, noe som kan indikere tidligere eller pågående lekkasje. Alder sammenholdt med synlige tegn til fuktbelastning tilsier økt og nært forestående risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Bereder og koblinger har passert eller nærmer seg forventet brukstid. Ved svikt kan det oppstå vannlekkasje med fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning. Irr rundt koblinger indikerer at det allerede foreligger en viss fuktbelastning eller tæringsprosess.

Tiltak:
Det anbefales snarlig kontroll av bereder og rørkoblinger av rørlegger, og at utskifting av berederen vurderes som forebyggende tiltak gitt alder og observerte korrosjonstegn. Inntil dette er avklart bør det påses at en eventuell lekkasje raskt kan oppdages.

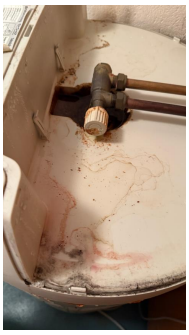
Ved utskifting av bereder må det innhentes eget pristilbud, da dette vil overstige dette intervallet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







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

Sikringsskapet er plassert entré.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
32 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler i samme tavle.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

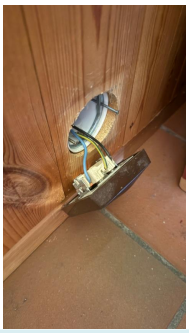
Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og drenerende masser ligger skjult under terreng og er ikke direkte inspisert. Innvendig er det registrert symptomer på fuktbelastning mot grunn i rom under terreng (jf. eget avvik). Symptomene indikerer at drenering og fuktsikring mot grunn ikke fungerer som forutsatt. Alder og utførelse på dreneringen er ikke dokumentert. Dreneringens funksjonstid avhenger av utførelse, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring utført etter standard og anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år. Forventet brukstid er passert (ref. NS 3600:2025 tabell C.6). Det mangler i tillegg topplist på fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for redusert bortledning av vann og fuktbelastning på grunnmur over tid. Manglende topplist gir økt risiko for at overflatevann og smuss trenger ned bak fuktsikringen, med økt belastning på drenering og bakenforliggende konstruksjon.

Tiltak:
Det anbefales at topplist etableres. Jevnlig kontroll av kjellerveggene for tegn til fukt bør gjennomføres, og utskifting av fuktsikring bør vurderes ved fremtidige utvendige arbeider.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del sprekker i betongsålen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker i betongsålen kan indikere bevegelser i grunnen eller setninger under fundamentet. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning gjennom sålen og videre bevegelser i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til sprekkdannelsene, og at forholdet overvåkes for tegn til videre bevegelse. Utbedring vurderes ut fra resultatet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten rundt boligen er relativt flat, men skråner noe mot sydvest. Enkelte partier fremstår som helt flate.

Vurdering av avvik:
• Deler av terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, og enkelte partier gir ikke tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Flate terrengforhold nær grunnmuren gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Vann som blir stående ved muren belaster fuktsikring og dreneringssystem unødig, og øker risiko for fuktinntrengning i kjeller og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av terrengfall ved oppfylling av svanker eller etablering av fall vekk fra grunnmuren, slik at overvann ledes bort fra bygget.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er registrert sprekkdannelser i pipeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

• Konsekvens:
Sprekker i pipeløpet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og redusert tetthet i røykløpet. Ved bruk av ildsted er det økt risiko for gasslekkasje til bolig og redusert brannteknisk sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales at pipa kontrolleres av stedlig brann- og redningsmyndighet (feiervesen). Utbedring av berørte områder bør vurderes ut fra resultatet.

• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for klemskade og fallskade.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

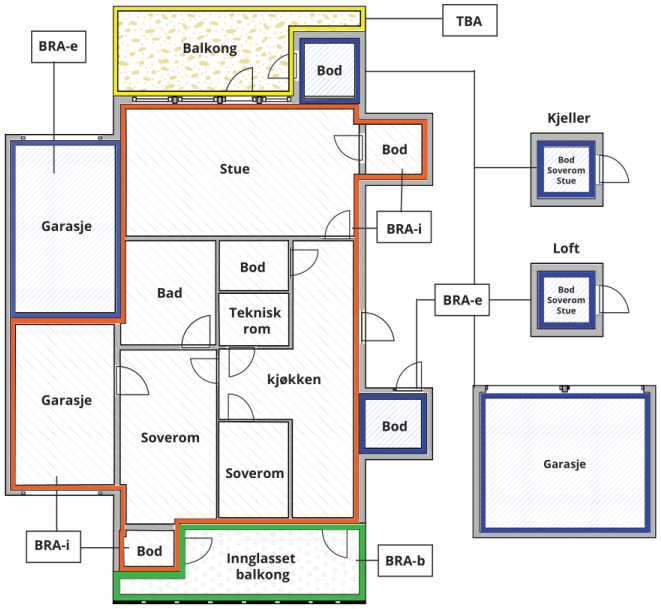
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems	10			10		13	23
1. etasje	71			71	4		71
Kjeller	20			20		19	39
SUM	**101**				**4**	**32**	**133**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Hems, uinnredet loft		
1. etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller	Vaskekjeller, 4 boder		

Kommentar

Hems:
Hems og lagringsloft.
Etasjen har et gulvareal på 23 m². Grunnet skråtak er det kun 10,45 m² som er måleverdig i etasjen.

1.etasje:
Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Etasjen er målt til 71,40 m².

Utgang fra stuen til terrasse målt til 4,39 m².

Kjeller:
Vaskekjeller og 4 boder.
Etasjen har et gulvareal på 39m². Grunnet lav takhøyde i 2 boder er det kun 20,08m² som er måleverdig i etasjen.
–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Anne Fredrikke Schreiner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	229		0	1471.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Jon Smestads vei 14 A

Hjemmelshaver
Schreiner Anne Fredrikke, Schreiner Johan Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smestad i Bydel Ullern, vest i Oslo. Jon Smestads vei går nordover fra Ullernchausséen og ender som blindvei nær Sørkedalsveien, med gangforbindelse videre langs Sørkedalsveien. Området er kjent som et etablert og attraktivt villastrøk, med eldre boligbebyggelse fra 1920–1930-tallet i kombinasjon med noe nyere bebyggelse.

Smestad er kjennetegnet av rolige boliggater med grønne omgivelser, godt utbygde nabolagsfunksjoner og gangavstand til turområder, herunder Frognerparken og Marka i nord.

Området har god kollektivdekning. Smestad T-banestasjon (linje 1 mot Frognerseteren) ligger i nærheten, og det er også bussforbindelser til Oslo sentrum via Ullernchausséen. Kjøreavstand til Oslo sentrum er ca. 10–15 minutter.

Nærservice omfatter dagligvarebutikker på Smestad, samt bredere handelstilbud på Røa og CC Vest på Lilleaker. Området har flere barne- og ungdomsskoler i nærheten, herunder Smestad skole og Ullern videregående skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, heftelser og avtaler knyttet til eiendommen er ikke kontrollert, og grunnboken er ikke gjennomgått. Slike rettsforhold ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, som gjelder boligens tekniske tilstand (jf. forskrift til avhendingslova kap. 2 og NS 3600:2025 pkt. 1). Det henvises til eiendomsmeglers salgsoppgave for opplysninger om tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

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.

orskriften 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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.