Norsk takst

Tilstandsrapport

Bernt Knudsens vei 57 G, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 355, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26156 **Eiendomsverdi ref nr:** EG2186

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over i alt 3 plan + nedre plan av garasje, som er kjellerplan.
Fra hushjørnet er det terrasseplatting på ca 45 m², og videre til hage.

Separat inngang til del av 1. etasje, som gjør at det med enkle grep kan etableres en hybeldel i 1. etasje.

Nåværende eiere overtok boligen som ny i 2022, og boligen ble ved kontraktsinngåelse bestilt oppgradert utover normal standard i sameiet ved at følgende skulle monteres/utføres:

* Montering av annen type kjøkkeninnredningen, snekkerbygd innredning samt oppgradering av integrerte hvitevarer.
* Oppgradert flisvalg, innredning og sanitærutstyr i begge badene.
* Montering av av oppgradert trapp, eike-trapp med glassrekkverk.
* Montering av ladepunkt for el-bil i garasjen.

Etter overtagelse har det blitt utført:

* Utvendig har det blitt bygget terrasseplatting i hagen.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet familiebolig.
Boligen har sine opprinnelige flater og utstyr, og holder en god standard på flater og utstyr.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra juni 2022.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

* Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje
* Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, liggende kledning.
* Vinduer, takvindu og balkongdør, som er ok.
* Saltak i trekonstruksjoner og som er tekket med betongstein.
* Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m². Fra hushjørnet i 1. etasje er det terrasseplatting på ca 45 m², og videre til hage.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige flater er ok etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har vaskerom med flislagt gulv + 2 flislagte bad, alle med varmekabel i gulvene.

Vaskerommet og badene ble bygget nye i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

KJØKKEN Gå til side

Snekkerbygd kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue.
Det er montert komfyrvakt.

Det ble ved kontraktsinngåelse gjort tilvalg ved kjøkkeninnredning og hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje:
Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i bakre del av garasjen.
* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerom og med overløpsrør. Stoppekran i separat toalett.
* Avløpsrør av plast.
* 300 l varmtvannsbereder, som er montert i separat toalett m/gulvsluk.
* Varmekabler i entre/hall, separat toalett, vaskerom og begge badegulv. Forøvrig panelovner.
* Peisovn i stuen i 2. etasje.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg, som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur i nedre del av garasjen av betong.
* Det antas at det er drenert rundt nedre del av garasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

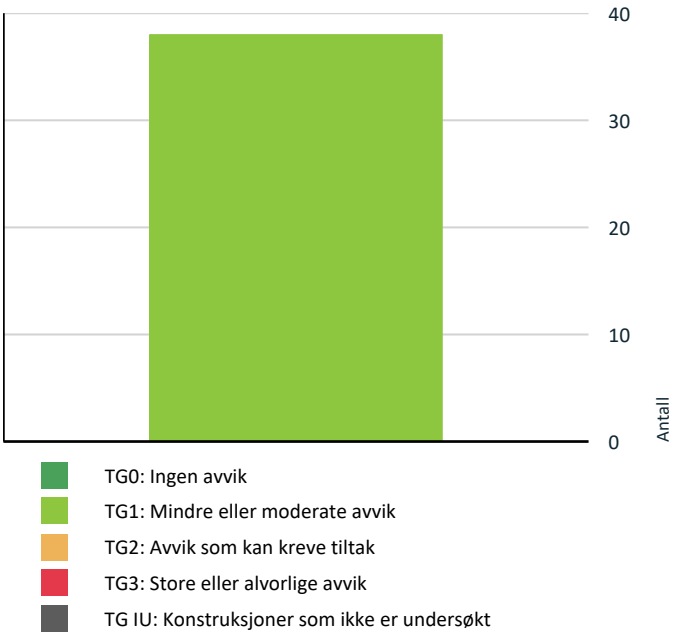
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene stemmer overens med dagens innredning, men det foreligger tegning av kjeller/nederste plan i garasjen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av. ???????????

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og 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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Nyere enebolig og vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.
Saltak i trekonstruksjoner og antas å være bygget opp med forenklet undertak. Taket er tekket med betongstein fra byggeåret.

Takstein ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.
Taket er tekket med betongstein på antar forenklet undertak.

Taket er bygget nytt i 2022.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Med denne oppbygging med bindingsverksvegger på støpt plate på mark - blir det ganske liten høyde fra terreng til treverk/utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Vinduer, takvinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer, takvinduer og balkongdør med trekarmer og med isolerglass fra byggeåret:

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og balkongdør.

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

2 inngangsdører i 1. etasje, som er ok.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m².

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som tilfredstiller dagens krav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

2 utfellbare brannstiger ved gavlvegg mot øst.

Vedrørende garasje:
Garasje m/bilheis. Støpt gulv og vegger i nedre del. Forøvrig vegger og himlinger av plateslått bindingsverk. Leddport med elektriske portåpnere m/fjernkontroll.
Det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med malte flater.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loft.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stuen.
Gnistplate under og foran peisovnen.
Utvendig stålpipe.

Eier har "Kontrollskjema for montering av vedovn",

Pipe og ildsteder er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har bortsett fra nedre del av garasje, ingen rom under terreng.

Innvendige trapper

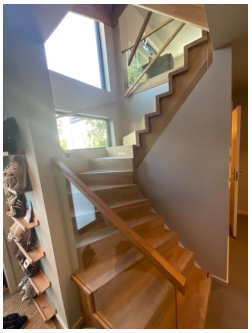
Beskrivelse

Eiketrapper med glassrekkverk.

Tilstandsrapport

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden gulvene i 2. etasje og loft er 92 cm. Det er montert håndløpere, bortsett fra mot midten i nederste del - som er finnes, bare ikke montert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning i entre/hall.

Elektronisk lås på inngangsdør.

VÅTROM

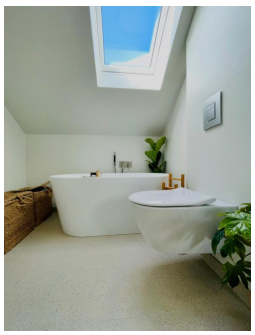
LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget i 2022.





LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen

samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

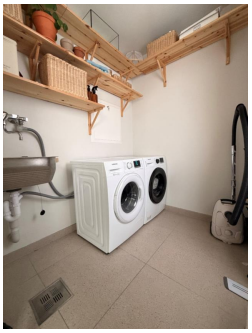
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med varmekabel i flislagt gulv.

Vaskerommet ble bygget i 2022.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt vaskeromsgulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til oppunder terskel ved vaskeromsdør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok. I følge bilder i

kontrollerklæringer er membran ført opp under terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er ikke utført av på grunn av at rommet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

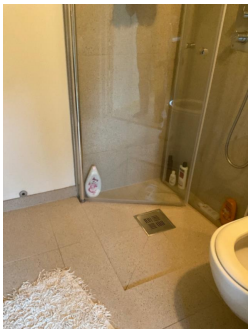
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget i 2022.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

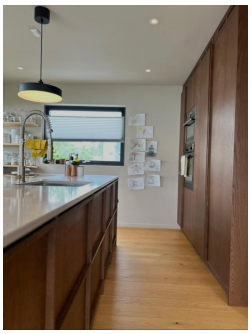
TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Snekkerbygd kjøkkeninnredning med finèrte fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med spiseplass på enden. Underlimt kjøkkenkum og benkeplate av stein. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator.

Det er montert komfyrvakt.
Snekkerbygd kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra 2022.



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Innfelt ventilator med kullfilter i induksjonstoppen, avtrekket føres ut av veggen.

TOALETTROM

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert toalett.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i separat toalett, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

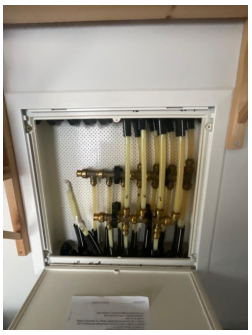
Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerommet.
Kursene i fordelerskapet er merket , og det er overløpsrør.

Stoppekran i separat toalett.
Det er montert waterguard i separat toalett.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i bakre del av garasjen.
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 l varmtvannsbereder er merket produksjonsår 2022, og er montert i separat toalett med sluk.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

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

63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra byggeåret.
Det er montert ladepunkt for elbil i garasjen.

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

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 25.5.2022.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i entre/hall, separat toalett, vaskerom og begge badegulv. Forøvrig panelovner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at det er støpte såler på komprimerte steinmasser.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det antas at det er drenert rundt nedre del av garasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

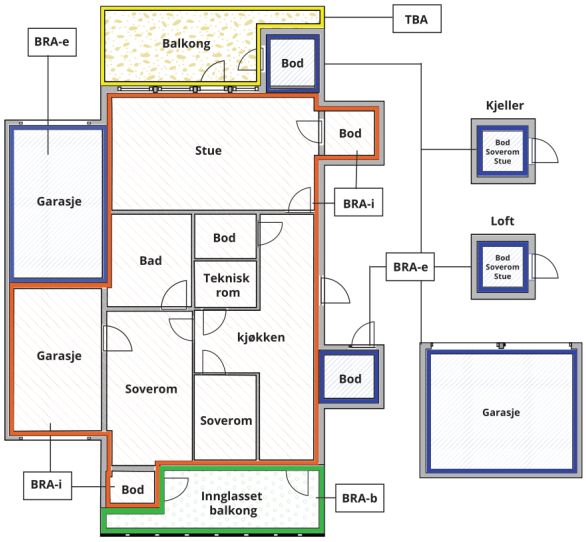
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	56			56		7	63
2. etasje	66			66	7		66
1. etasje	45	21		66	45		66
Kjeller		15		15			15
SUM	**167**	**36**			**52**	**7**	**210**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, bod, 3 soverom, bad		
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, separat toalett, vaskerom, bad, soverom, stue	Garasje m/lagringsplass/bod i bakkant	
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Enebolig over i alt 3 plan + nedre plan av garasje, som er kjellerplan.
Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:`

Loft:
Stue m/trapp, bod, 3 soverom og bad.
Romhøyde er opptil 2,43 m.

2. etasje:
Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp
Romhøyde i stuen er 2,42 cm.

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m².

1. etasje:
Entre/hall m/trapp, separat toalett, vaskerom, bad, soverom og stue.
Garasje m/lagringsplass i bakkant.
Romhøyde i stuen er 2,45.

Fra hushjørnet er det terrasseplatting på ca 45 m², og videre til hage.

Kjeller:
Areal for garasjeheisen.

* Garasje med lagringsplass i bakkant har et "gulvareal" på i alt 19 m².
* BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av 1. etasjen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer overens med dagens innredning, men det foreligger tegning av kjeller/nederste plan i garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ble ferdigstillet i 2022.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Dag-Inge Ulstein, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	355		3	1067.9 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Bernt Knudsens vei 57 G

Hjemmelshaver
Ingjerd Mella Ulstein og Dag-Inge Ulstein

Kommentar
Felles tomt for sameiet.
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap	Eierandel
S/E Bernt Knudsens vei 57	100 / 300

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Nordstrand.
Det er kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter og Lambertseter senter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.
Parkering i garasje m/bilheis i forbindelse med 1. etasje. Parkering på gårdsplass ved inngangssiden.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke lagt opp til å betale felleskostnader. Eiere betaler sine egne kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Bebyggelsen

Boligen er en del av S/E Bernt Knudsens vei 57 som består av en enebolig og en tomannsbolig, i alt 3 boliger.
Boligen er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 22.9.2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	30402392			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som ble bestilt + oversendt dokumentasjon for våtrom.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 22.9.2022	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 25.5.2022.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*