

Tilstandsrapport



 2(3)-roms leilighet i 2. Etasje

 Waldemar Thranes gate 23 B, 0171
OSLO

 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 176

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 09.09.2026

Oppdragsnr.: 22602-26229

Eiendomsverdi ref nr: LE1635

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



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 byggelånoppfølgning.

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

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321



NITO



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2 (3)-roms leilighet i 2. etasje med sentral beliggenhet på St. Hanshaugen.

Leiligheten er oppført i 1933.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektriske panelovner og vedfyring.

Baderom med flislagt gulv med standard konstruksjoner fra 2004 ifølge eier.

Kjøkken med innredning fra IKEA fra 2014 ifølge eier.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøøl/frys.

Baderommet har innredning med heldekkende servant og speil.
Gulvstående toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 6 m² og en loftsbod med skråvegger på ca. 2,6 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2(3)-roms leilighet i 2. Etasje

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men dagens bruk samsvarer ikke med disse.

Kott og spiskamres er innlemmet med kjøkkenet i dag. Bad/wc har blitt utvidet og innlemmet i dagens soverom, da det kun var toalett i leiligheten.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

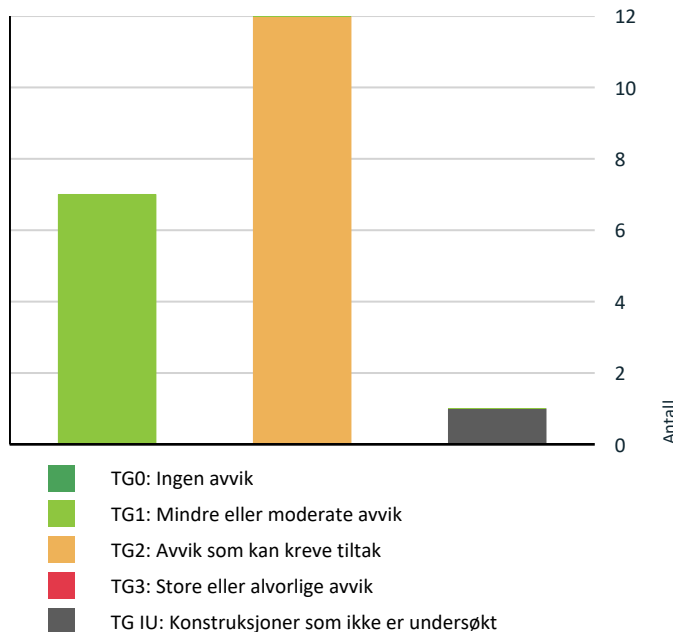
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av bad, eller bruksendring av klesbod og spiskammers eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2(3)-roms leilighet i 2. Etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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 ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

2(3)-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår

1933

Standard

Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entré i tre av ukjent alder.

Det er kikkeshull i døren.

Noen hakk/merker på overflater på entrédør.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30)

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

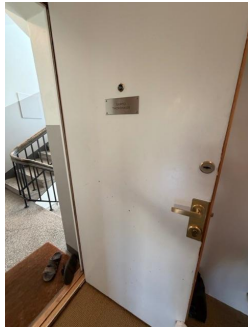
Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Fliser på bad/wc.
Tregulv i øvrige rom.

Noen hakk/merker på overflater som gulv og noe gulvknirk.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Noe hakk/merker på overflater som vegger og himling, dette er normalt i en brukt bolig.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Tilstandsrapport

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarig.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.

I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreducerende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2022 ifølge eier.

Det er lagt frem dokumentasjon på montering av ildsted fra Peishuset AS.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre profilerte/glatte tredører.

Tilstandsrapport

Noen hakk/merker på innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk/merker på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Hakk og merker på innerdører er hovedsakelig av estetisk betydning og påvirker normalt ikke dørenes funksjon.

Tiltak:

Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.

Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Eier opplyser at hun/han har sett sølvkre i leiligheten regelmessig.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Sølvkre trives i miljøer med noe fuktighet, men forekomst alene dokumenterer ikke at det foreligger en fuktskade. Årsaken til forekomsten er derfor usikker.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuell videre forekomst. Ved vedvarende eller økende aktivitet bør fuktforholdene undersøkes nærmere og eventuelle tiltak vurderes ut fra funn.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt badrom fra 2004 ifølge eier, baderommet har en høy alder.
Baderommet har en noe ufagmessig utførelse på gulvfliser og veggfliser.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

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, underliggende forhold og evt skadeomfang.

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.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

- * Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
- * Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
- * Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse. Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringsstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner. Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringsstidspunktet. Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Det er registrert en del ujevne veggfliser og riss i flisfuger i dusjonen. Det er også observert noe svertesopp på flisfuger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det ble observert/målt høy utslag, eier opplyser at det nylig var dusjet/vasket.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Det er registrert en del ujevne veggfliser og noe svertesopp på flisfuger/silikonfug i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom vann trenger gjennom fugene. Forholdet kan også utvikle seg videre over tid.

Tiltak:

Sprukne eller skadde fuger bør utbedres. Ved tegn til videre utvikling eller fuktpåvirkning bør forholdet undersøkes nærmere.

• Konsekvens:

Ujevne veggfliser er hovedsakelig et estetisk avvik. Svertesopp på flis- og silikonfuger kan oppstå ved vedvarende fuktbelastning og kan medføre misfarging og redusert hygienisk standard.

Tiltak:

Fuger med svertesopp bør rengjøres og behandles, og silikonfuger skiftes ved behov. Ujevne fliser krever normalt ikke tiltak dersom de sitter fast og våtrommets funksjon for øvrig er ivarettatt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv uten gulvvarme (defekte).

Det er registrert noe flisbom på gulvfliser og noe ujevne gulvfliser.

Eier opplyser at det har blitt prøvd å utbedre gulvvarme, ved at en gulvflis ved sluket har blitt tatt opp, denne er limt på igjen.

Dette er utført av et foretak M-TEK, etterspør dokumentasjon av eier.

Gulvflis som ble løsnet, er plassert en del høyere enn andre gulvfliser, som hindrer at bruksvann renner tilfredsstillende mot sluk.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ikke ble ledet tilfredsstillende mot sluk da det er noe treg avrenning utenfor badekar.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggeteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.

TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.

Det er registrert fall mot sluk. Lokalt ved toalettet er det registrert noe motfall. Ved normal bruk av dusjen (badekar) er det ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet og blir stående. Motfallet/fallet på baderommet kan imidlertid medføre at vann som kommer utenfor badekaret, blir stående på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde
- Det er utført funksjonstest av dusjsonen. Vann butter mot fliser og renner noe dårlig mot sluk på gulvet utenfor badekar. Bruksvann ledes ikke effektivt til sluk, og det er ikke tilstrekkelig sikring mot at vann brer seg ut av våtrommet ved normal bruk.
- Det er registrert noe flisbom på gulvfliser og noe ujevne gulvfliser.
- Gulvflis som ble løsnet (i forhold til reparasjon), er plassert en del høyere enn andre gulvfliser, som hindrer at bruksvann renner tilfredsstillende mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Defekte varmekabler medfører at gulvvarmen ikke fungerer som forutsatt, og kan gi redusert komfort og mangelfull oppvarming av badet.

Tiltak:

Varmekablene bør undersøkes av registrert elektrovirksomhet for å avklare feilårsak og nødvendig utbedring. Omfanget av tiltak vil avhenge av hvor feilen ligger og om anlegget lar seg reparere uten inngrep i gulvkonstruksjonen.

- Manglende fall mot sluk gir økt belastning på tettesjiktet rundt slukristen og risiko for at vann blir stående på gulvet. Dårlig fall på gulvet utenfor dusjonen/badekar gjør at bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet.

Samlet gir dette økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales at fallforhold og tettesjikt vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør fall mot sluk og oppkant ved terskel utbedres i tråd med preaksepterte ytelser og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

- **Konsekvens:**

Flisbom og ujevne gulvfliser kan tyde på mangelfull heft eller ujevn utførelse. Fliser med bom kan være mer utsatt for sprekkdannelse eller å løsne over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved økende omfang, sprekker eller løse fliser bør aktuelle fliser undersøkes nærmere og lokal utbedring vurderes.

- **Konsekvens:**

Den forhøyede gulvflisen hindrer tilfredsstillende avrenning mot sluk. Dette kan medføre at bruksvann blir stående på gulvet og må fjernes manuelt, samt gi økt fuktbelastning på overflater.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre den aktuelle flisen slik at høydeforholdet ikke hindrer avrenning, og at bruksvann ledes tilfredsstillende mot sluk.



2. ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring uten synlig membran.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

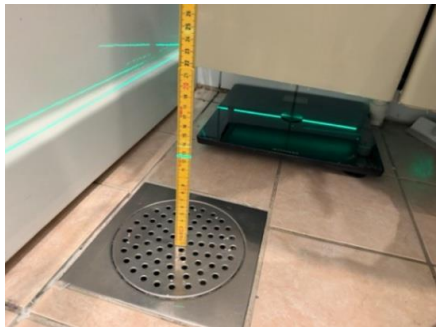
Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Utilstrekkelig høydeforskjell gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut gjennom døråpning eller belaste rørgjennomføringer ved større vannmengder eller redusert avrenning til sluk.

Tiltak:

For å oppnå dagens krav må høydeforholdet mellom sluk og vanntett sjikt utbedres. Tiltaket kan innebære lokale tilpasninger, men nødvendig omfang må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende tettesjikt.



2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Avløpsrør til vaskemaskin henger løst bak vaskemaskin.

Det er registrert en del svelleskader på innredning og krakkelering på speil.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Avløpsrør til vaskemaskin henger løst bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- **Konsekvens:**

Fuktskjolder og svelling indikerer at skapinnredningen har vært utsatt for fukt. Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på berørte deler, og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i området.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp fuktforholdene og sikre tilfredsstillende ventilasjon og bruk. Ved behov kan berørte deler av innredningen utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

- **Konsekvens:**

Løst avløpsrør kan komme ut av posisjon eller løsne ved bruk av vaskemaskinen, med risiko for at avløpsvann ikke ledes sikkert til avløpet og kan føre til vannsøl.

Tiltak:

Avløpsrøret anbefales festet og sikret slik at det holdes stabilt i riktig posisjon under bruk av vaskemaskinen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Naturlig ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og luftbevegelser, og kan derfor gi varierende luftutskifting. Dette kan medføre perioder med redusert ventilasjon og langsommere uttørring av fuktig luft.

Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og at eksisterende ventilasjonsløsning holdes åpen og funksjonell. Ved behov kan etablering av mekanisk avtrekk vurderes for å bedre luftutskiftingen.

• Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjon i våtrommet. Dette kan føre til at fukt ikke fjernes tilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold av overflater.

Tiltak:

Det anbefales å etablere enkel tilluft, for eksempel ved dørspalte eller ventil i eller ved dør, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten og fuktbelastningen reduseres.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

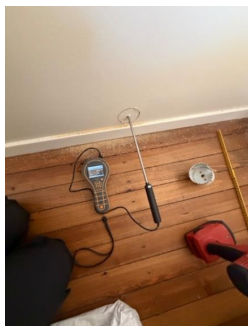
Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, glatte fronter fra IKEA fra 2014 ifølge eier.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Magnetventil er installert i forbindelse med oppvaskmaskin.

Det er registrert at blande batteri er løst, stekeovn er ikke tilfredstillende festet.
Noen hakk/merker på kjøkkenfronter og noen svertesopp på silikonfug langs benkeplate.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at blande batteri er løst, stekeovn er ikke tilfredstillende festet.
- Noen hakk/merker på kjøkkenfronter/benkeplate og noen svertesopp på silikonfug langs benkeplate.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Løst blande batteri og mangelfull innfesting av stekeovn kan medføre bevegelse ved bruk. Dette kan over tid påvirke tilkoblinger og medføre risiko for skader på utstyr og omkringliggende innredning.

Tiltak:

Blande batteriet bør etterstrammes og festes tilfredsstillende. Stekeovnen bør sikres med egnet innfesting slik at den står stabilt ved normal bruk.

• Konsekvens:

Hakk og merker på kjøkkenfronter er hovedsakelig av kosmetisk betydning. Svertesopp på silikonfugen kan være tegn på gjentatt fuktbelastning og kan medføre videre misfarging og nedbrytning av fugen.

Tiltak:

Overflater kan utbedres etter behov. Silikonfugen bør rengjøres, og dersom misfarging ikke lar seg fjerne eller fugen er svekket, anbefales den skiftet.

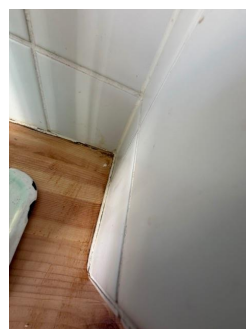
• Konsekvens:

Manglende komfyrvakt medfører redusert sikkerhet mot brannutløp ved overoppheting eller tørrkoking på platetoppen.

Tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt tilpasset kjøkkenets elektriske installasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter/resirkulering, uten avtrekk til det fri, kun lufteventiler i vinduer.

Fettfilter og kullfilter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere opphopning av fett.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Kullfilterventilator resirkulerer luften og fører ikke matos og fukt ut av boligen. Manglende forsert avtrekk fra kokesonen kan derfor gi økt belastning av fukt, lukt og forurensninger i kjøkkenet og øvrige oppholdsrom.

Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet avtrekksløsning fra kokesonen som fører matos og fukt ut av bygningen, i samsvar med krav til ventilasjon i TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med eldre glødde kobberør, ført i plasthylse, uten påliggende forniklede kobberør og noen plastrør på kjøkkenet.

Stoppekran plassert i luke i himling på bad/wc ifølge eier.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige

Tilstandsrapport

delene kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

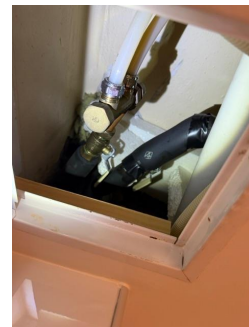
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Kobberør med skjøter av denne alderen har økt risiko for slitasje og utettheter som følge av normal aldring, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget og å planlegge utskifting av rørene som en del av fremtidig vedlikehold eller oppgradering.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret av ukjent alder.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppbygging og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles sentral varmtvannsberedning, denne er ikke inspisert av takstmannen.

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er ukjent når anlegget er oppgradert, det foreligger ingen samsvarserklæring for oppgraderingen.

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.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelses tidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

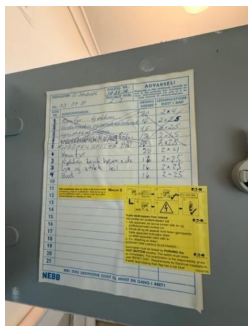
Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndsløkkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller sløkkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.

Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Når det verken er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Eventuelle forhøyede verdier kan ikke avklares uten målinger.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

• Konsekvens:

Manglende komfyrvakt medfører redusert sikkerhet mot brannutløst ved overoppheting eller tørrkoking på platetoppen.

Tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt tilpasset kjøkkenets elektriske installasjon.

• Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

• Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

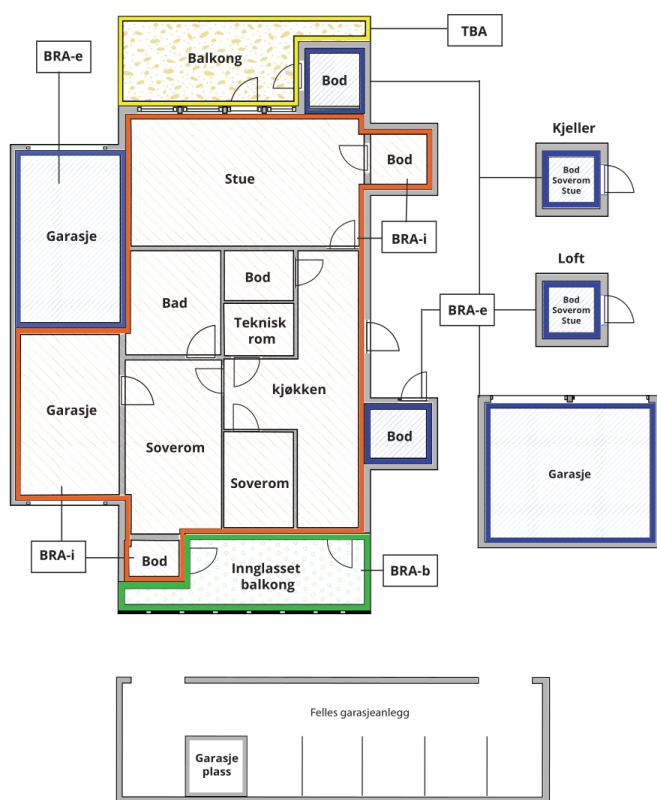
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

2(3)-roms leilighet i 2. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63			63	
Bod i felles bodareal på loft		3		3	
Bod i felles bodareal i kjeller		6		6	
SUM	63	9			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, to soverom, bad/wc, kjøkken/stue		
Bod i felles bodareal på loft		Loftsbod	
Bod i felles bodareal i kjeller		Kjeller bod	

Kommentar

2. Etasje:

Entré, to soverom, bad/wc og kjøkken/stue.

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 6 m².

Bod på loftet med måleverdig areal på ca. 2,6 m².

Boden har skråtak.

Det er var mye gjenstander i boden, som gjør at måling er noe vanskelig.

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.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men dagens bruk samsvarer ikke med disse.

Kott og spiskamres er innlemmet med kjøkkenet i dag. Bad/wc har blitt utvidet og innlemmet i dagens soverom, da det kun var toalett i leiligheten.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av etablering av bad, eller bruksendring av klesbod og spiskammers eller de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Erik Sarto Thorshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	176		0	600.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Waldemar Thranes gate 23 B

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Ungers Gate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/UNGERS GATE BORETTSLAG	952769685	H0201	USBL - 22 98 38 00	Thorshaug Erik Sarto, Thorshaug Frida Sarto

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
50	26 992 31.12.2025	275 519 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2(3)-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv, sentral beliggenhet på St. Hanshaugen.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Waldemar Thranes gate, på St. Hanshaugen.

Her har du kort vei til alle tenkelige fasiliteter, samt gangavstand til Alexander Kiellands plass, Vulkan, Grünerløkka, Bislett, Majorstuen, Sagene, sentrum m.m.

I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering, for eksempel Tranen med Lofthus Samvirkelag og Åpent bakeri, Smalhans, Restaurant Schrøder, Jungel-pizza, Colonel Mustard, Pauls Boutique, Kasbah og Gutta fra Calcutta.

TUNCO og Loving Hut ligger i Bjerregaards gate, i tillegg til Vesuvio Cafe & Pizzeria som ligger i Bjerregaards gate 29B, samt flere sushi- og take-away steder. De hyggelige nabolags-barene Roleur og Merkur byr på god stemning og noe godt i glasset!

St. Hanshaugen senter ligger rett nedenfor leiligheten, og her finner du blant annet Rema 1000 med post i butikk. På senteret ligger også Plantasjen, apotek, Fresh Fitness og frisørsalong.

Det er også kort vei til Kiellands Hus Senter med blant annet Coop Mega, apotek og vinmonopol. Det er også kort vei til Kiwi og Coop Prix.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot Majorstuen hvor du blant annet finner den populære handlegaten Bogstadveien.

Vender man heller nesa østover kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med uttallige kaféer, restauranter og butikker.

Det er også kort vei til Vulkan området, hvor man blant annet finner Mathallen, med mange spennende spesialforretninger og restauranter. Ringnes Park med Meny, SATS og Ringen Kino ligger også i gangavstand fra leiligheten.

Om tomten

Tomt på 600 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.

Området i nærheten av leiligheten er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 5.396,- pr. måned.

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1933 i tre betong/tegel konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Bygningen er tatt i bruk.

Borettslaget består av flere andelseiere (boder).

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn.

Yttervegger av betong/mur konstruksjoner.

Boligen er forblendet pussede flater.

Sal-takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalensr

78820547

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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