

Tilstandsrapport

📍 Myrbakkveien 2, 1088 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 22392-1093

Referansenummer: GU1113

Foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



En del av

 **Norske
Boligrapporter**

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.

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare

Uavhengig Takstingeniør

post@snarebolig.no

403 43 533



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av nyere og noe eldre standard.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Krypekjeller under boligen.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Varmematter under fliser i wc.
- Luft til luft varmepumpe er montert i stuen.
- Luft til vann bereder er montert i kryperommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

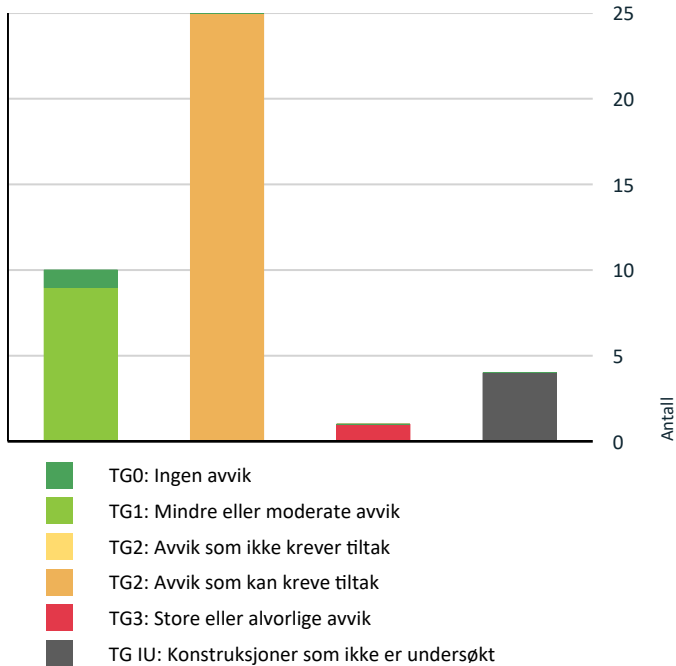
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

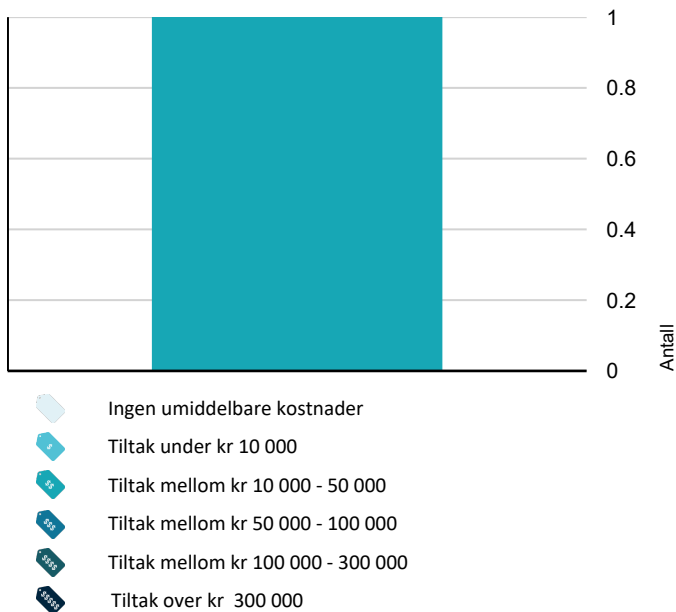
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1928

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Tilbygg / modernisering

1994

Tilbygg

Hentet fra tidligere salgsannonse: "Tilbygget inngang, soverom og bad iflg. Rekvirent".

UTVENDIG

📍 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein

Alder: Ukjent, men av eldre dato.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert begroing på taktekingen.

Konsekvens:

Begroing kan over tid potensielt føre til skader, og bør derfor fjernes.

Tektekingen har oppnådd en alder hvor slitasje kan øke risikoen for lekkasjer. Følg derfor nøye og jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt må taket fornyes, men det er vanskelig å si nøyaktig når.



Begroing på takstein.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ukjent, men eldre.

Bortledning av vann:

Ikke tilfredstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:

Montert enkelte steder, men ikke alle.

Tilkomst pipe over yttertak:

Ja, stigetrinn er montert.

Om undersøkelsen:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er registrert avflasset maling og bruksslitasje på beslag.

Konsekvens:

Bortledning av vann må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering lengre ned i rapporten. Konsekvensen er økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Der snøfangere ikke er montert, kan snøras oppstå - og må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Eldre beslag, renner og nedløp kan gi økt risiko for utettheter. På sikt må utskiftning av disse påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Overvåk derfor tilstanden jevnlig.



Beslag med bruksslitasje.



Utløp mot terreng, men uten tilfredsstillende fall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon. Eier opplyser om at enkelte av ytterveggene i stuen ble åpnet og isolert i 2024.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende malt panel, av eldre dato.

Lufting:

Det er registrert luftespalter bak nedkanten av panelet enkelte steder, mens andre steder er panelet tett mot veggen.

Musesperre:

Ikke registrert.

Stikktakning i treverk:

Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er ingen synlig musesperre bak panelet.

- Enkelte tørkesprekker på panelet.

Konsekvens:

Manglende musesperre øker muligheten for mus i konstruksjonen. Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet.

Manglende lufting bak panelet kan øke risikoen for skadelig fuktbelastning. Slike forhold gir ofte ingen synlige symptomer fra inn- eller utsiden. For å kartlegge om det foreligger fuktproblemer og om tiltak er nødvendig, kreves mer omfattende undersøkelser i selve veggkonstruksjonen, noe som ikke inngår i denne tilstandsrapporten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Boligen har to tilgjengelige loft:

- Ett loft med adkomst fra loftsluke med stige i himlingen. Det gjøres oppmerksom på at innerdøren må demonteres for å åpne trappen mot luken.
- Ett kneloft med adkomst via luke i knevegg.

Undersøkt fra:

Tilgjengelig loft og utvendig bakkenivå.

Lufting:

Luftespalte i gesimsen mot tilbygget. For øvrig er konstruksjonen i hovedsak tett.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:

Stikkprøver med et skarpt redskap ble utført på utvalgte steder på loftet, uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader fra skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon.

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):

Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Fuktmåling:

Fuktmåling i treverket viste under 6 vektprosent (verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Fuktnivåer kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:

Takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

- Trappen tar i døren ved åpning, som gjør at døren må demonteres for å inispisere loftet.
- Trappen mot loftet er for kort, som gjør at nedre del er løs.
- Det er registrert svertesopp på vindskier utvendig.
- Det er registrert symptomer på hvit tømmeropp på hovedloftet.

Det gjøres oppmerksom på at deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke synlig for inspeksjon.

Konsekvens:

Døren må fjernes for å inispisere loftet.

Løs trapp må sees i sammenheng med personsikkerhet, når loftet skal inspiseres.

Der svertesopp er synlig, må vask påregnes, for å unngå spredning av soppdannelser.

Hvit tømmeropp bør vaskes bort.

Begrenset ventilering kan øke muligheten for fuktproblematikk.

TE 2 Vinduer

Vinduer er av varierende type og alder. Ett vindu ble montert i 2024, ifølge eier.

Øvrige vinduer er av både nyere dato (uten datomerking), og eldre dato.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte vinduer tar noe i karmen og har behov for en justering.
- Flere vinduer har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Ytterdøren er uten synlig datomerking. Terrassedøren er produsert i 1991.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens:

Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt her et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes utskiftning på sikt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse/veranda.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: Samlet størrelse er målt til ca. 62 m²
Himmelretning: Sør/Øst/vest.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,84 meter.

Hovedkonstruksjonen er skjult under befaringen og derfor ikke undersøkt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler rekkverk på nivåforskjeller over 0,5 meter.

Rekkverk var løsnet fra veggen under vår befaring, men eier opplyser at dette er festet bedre etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/fallsikring må monteres der dette mangler.
Det er glipper i rekkverket som kan klatres i.
Det bør gjøres tiltak for å bedre fallsikkerheten.

Konsekvensen av avvik må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.



Mangler rekkverk.



Glipper med mulighet for klatring.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Gulv: Parkett i 1. etasje, slipt og lakkert ifølge eier i 2024. Laminat i kjøkken og i 2. etasje.
Vegger: Sparklet og malte overflater/malt panel.
Himling: Sparklet og malte overflater/malt panel.

Himlingshøyde:

Ca. 2,51 meter, målt i stue.

Ca. 2,60 meter, målt ved høyeste punkt i gang (2. etasje). 2. etasjen har varierende høyder med skråhimlinger.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Noe mindre knirk på gulv ble registrert, men graden av knirk var imidlertid lav.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

1. etasje - Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Lokalt avvik: ca. 8 mm.

Retningsavvik: ca. 15 mm.

2. etasje - Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:

Følgende rom er målt: Soverom/gang.

Lokalt avvik: ca. 10 mm.

Retningsavvik: ca. 15 mm.

Om målingen:

Tilstandsrapport

Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Ny målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Nivåforskjeller mellom gulv i 2. etasje.

Konsekvens:

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet. I dette tilfellet er det fremvist tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten som beskriver følgende: "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 08.11.2023. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget."

TG 2 Krypjkjeller

Plassering: Kryperom under hele boligen, delt i to seksjoner:

- Ett kryperom er under større deler av boligen, med adkomst fra luke under trapp.
- Ett kryperom er under bad, gang og soverom, med adkomst fra luke utvendig.

Over/under terreng: Kryperommet ligger under terrengnivået.

Konstruksjonen må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold.

Terreng i kryperommet: Terreng i kryperommet består av jordmasser, fjell og stein.

Adkomstmulighet: Adkomst via luke i etasjeskilleren under trapp.

Lufting: Friskluftsventiler er registrert på enkelte vegger i det mindre kryperommet. I det større kryperommet er det etablert en avfukter.

Fuktsperre mot grunn: Nei.

Fuktmåling: Det er utført fuktmålinger i treverket, på følgende måte og med nevnte resultater:

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Synlig del av bjelkelaget.

Måleresultat: 10 vektprosent (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade)

Tilstandsrapport

Målingene ansees som en stikkprøvekontroll, og vil ikke gi en garanti for hele rommet.

Stikktakning i treverket: Det ble brukt et spisst redskap ble brukt på fem tilfeldige punkter i treverket for å avdekke mulig skade, slik som råte eller skadedyr. På de kontrollerte punktene ble ikke skader avdekket.

Undersøkelsen er en stikkprøvekontroll, og vil ikke gi en garanti for hele rommet.

Om kryperom: Kryperom er en konstruksjon med høyere risiko for fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuksikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperommet bør overvåkes med jevne mellomrom.

Organiske materialer var lagret under befaringen, men disse er opplyst fjernet, uten at undertegnende har fysisk kontrollert dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende fall på terreng i rommet.
- Det er begrenset ventilering av kryperommene.
- Det er registrert vann på gulv i rommet.
- Saltutslag er registrert, som er et symptom på fukt.
- Det er ingen fuksikring over terrenget.

Konsekvens:

Krypekjellere er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, og rommet bør jevnlig overvåkes.

Det er vann i kryperommet, som kan øke luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å gjøre tiltak for å begrense vann i kryperommet.

Fuktbelastning i krypekjelleren må vurderes i sammenheng med bortledning av takvann, terrengforhold og drenering rundt boligen. For å redusere vanninntrenging og fuktproblemer i kryperommet, kan det være aktuelt å gjøre tiltak både på disse områdene og i selve kryperommet.



Løse ledninger knyttet til avfukter, som må festes.



Oversiktsbilde krypekjeller.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon, opplyst malt i 2024.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 85 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens:

Konsekvensen er at trappen ikke tilfredsstillers dagens krav, og må sees i sammenheng med personsikkerhet.

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

ⓘ TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Punktet gjelder observert understøttelse av bjelkelaget, montert i krypekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Understøttelse er ikke fagmessig montert - eller tilstrekkelig forankret.

Konsekvens:

Det bør gjøres grundigere undersøkelser og påregnes tiltak for utbedring.



Understøttelse er ikke fagmessig montert - eller tilstrekkelig forankret.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er pusset opp i 2024.

Det er fremvist sjekklister og enkelte bilder av byggeprosessen.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Det er vindu i våtsonen, men opplyst at membran er lagt mot vinduskarm, samt maling av karmen med våtromsmaling. Siden vinduer kan ha høyere mulighet for fuktproblematikk, bør de overvåkes jevnlig, og vannsøl bør begrenses i området.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:

Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:

En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk. Det ene av de to slukene var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er registrert dreusspalte under klosettet. Opplegg for vaskemaskin. Servant i helstøpt plate.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Via elektrisk avtrekksvifte gjennom ytterveggen.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Avtrekket skal være fuktstyrt, og er ikke vært mulig å funksjonsteste med papir under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens:

Manglende lufttilførsel kan resultere i begrenset ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er pusset opp i 2024.

Det er fremvist sjekklister og enkelte bilder av byggeprosessen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dør og takvindu er utsatt for fuktproblematikk, da de er innenfor våt sone. Det er imidlertid opplyst om at vindu og himling er malt med to strøk våtromsmaling. Fuktskade er imidlertid ikke registrert, og dør/vindu anbefales overvåking ved bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:

Fall mot sluk: Nedsenket dusjsone med fall målt til ca. 1:100. Ved en vanntest ble det imidlertid registrert noe vannansamlinger, som må påregnes i dette tilfellet.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:

Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:

En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.



Noe vannansamlinger etter enkel vanntest.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skråhimlinger i badet er i dette tilfellet en del av våtsonen, men vanntett sjikt her kan ikke konstateres og er ikke dokumentert, som etter NS3600 gir TG 2.

Vanntett sjikt/membran skal beskytte underliggende konstruksjon mot fukt.

Konsekvens:

Konsekvens er usikkerhet knyttet til vanntettheten på himling og i overgang mot veggmembran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Badekar.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk vifte i himlingen.

Tilluft: Ingen.

Avtrekket skal være fuktstyrt, og er ikke vært mulig å funksjonsteste med papir under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens:

Manglende lufttilførsel kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fukt påkjenninger.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ifølge tidligere prospekt fra 2017.

Integrerte hvitevarer: To stekeovner. Platetopp.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Enkelte bruksmerker på innredningen.

Konsekvens:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

En automatisk lekkasjestopper anbefales montert tilknyttet alle vanninstallasjoner uten overløp, slik at eventuelle lekkasjer kan stoppes automatisk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.

Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsrapport

Servant i helstøpt plate.
Vegghengt klosett med innebygget susterne.
Benkeskap med laminerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler automatisk vannstopper knyttet til den innebygde sisternen.

Konsekvens:

Konsekvensen er at gjeldende teknisk forskrift ikke er oppfylt, med krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk.

Det bemerkes av drenerørret er noe høyere enn gulvet. Konsekvensen av dette er at en mengde vann kan samle seg i innkassingen før den synliggjøres i rommet.



Drensspalte, men uten synlig automatisk lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap er lokalisert i begge bad. Enkelte kobberrør er registrert i krypekjelleren.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannrørene skal etter teknisk forskrift være enkle å skifte ut, som innebærer merking, men rørene er ikke merket i dette tilfellet.
 - Det mangler termisk isolasjon på vannrørene i krypekjelleren.
 - Hovedstoppekranen er eldre.
 - Det mangler "endemuffer" på rørene tilknyttet installasjoner i kjøkkenet.
 - Det mangler automatisk lekkasjestopper knyttet til installasjoner i kjøkkenet etter gjeldende krav.
 - Det er enkelte eldre kobberrør i kjelleren, som har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens:

Eldre ledningsnett (kobberrør i kjelleren) vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre stoppekran kan ha behov for utskiftning, da disse har en tendens til å lekke ved bruk.

Manglende lekkasjestopper medfører at eventuelt lekkasjevann ikke automatisk stoppes.

Manglende termisk isolasjon øker risikoen for at vannet kan fryse ved kulde.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Type rør: Avløpsrør i plast. Fra eiers egenerklæring: Soilrør og øvrige rør er skiftet ut innvendig og ut til yttervegger på hus ifm renovering av huset i 2024.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult, men med synlige rør i kjeller.

Stakeluker og lufting:

Det er registrert stakeluke i krypekjeller.

Lufting er ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

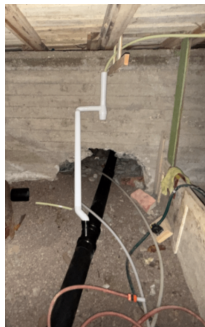
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert avløpsrør fra sikkerhetsventilen direkte mot soilrøret, men vannlåsen har ikke tilgang på jevnlig tilførsel av vann.

Konsekvens:

Vannlås krever jevnlig tilgang på vann for å unngå lukt og kloakkgass siver ut i rommet. Det må derfor påregnes jevnlig påfylling av vann i vannlåsen.



Avløpsrør fra sikkerhetsventilen til berederen.

TE2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig/elektrisk.

Avtrekk: Elektriske avtrekksvifter i badene.

Tilluft: Spalteventiler i vinduet.

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.

- Boligen har begrenset ventilering.

Konsekvens:

Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TE1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 270 liter.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: i krypekjeller.

Om vurderingen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

1 TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Sikringskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene.
Varmematter skal være lagt under fliser i wc.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

2023:

1ETG

Inngang:

Montere Taklampe med trådløs dimmer og 1 stikkontakter.

Gang:

Montere Taklampe med trådløs dimmer og 1 stikkontakter.

Sov:

Montere Taklampe med trådløs dimmer og 7 stikkontakter.

Stue:

Montere taklampe med trådløs dimmer og 10 stikkontakter. Montere taklampe med trådløs dimmer over spisebord.

Bad:

Motere 4 Downlight Eco isosafe med dimmer, 3 stikkontakter IP44, strømpunkt bak speil m bryter, koble vifte og varmekable med termostat.

Montere stikkontakt til vaskemaskin.

2ETG:

Bad:

Motere 2 Downlight Eco isosafe med dimmer, 1 stikkontakt IP44, strømpunkt bak speil m bryter og varmekable med termostat.

Wc:

Motere 2 Downlight Eco isosafe med trådløs dimmer og 1stikkontakt.

Utedør:

Tilstandsrapport

Montere 5 downlight og koble til solsensor.(solsensor er fra før)

Garage

Koble Ladestasjon (kabelen er fra før)

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

Tilstandsrapport

- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder: Av eldre dato, men nøyaktig alder er ikke kjent.
Synlig fuktsikring: Ja, synlig drencplast på utsiden av grunnmuren.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drencrør. Slike komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig drencplast er ikke festet mot grunnmuren.
- Det er registrert vann og symptomer på fuktpåkjenninger i kryperom og i grunnmuren.

Konsekvens:

Symptomer på fuktpåkjenninger i kryperom/grunnmur indikerer at dreneringen ikke er tilfredsstillende, og som kan medføre videre fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport



Saltutslag i grunnmur.



Vann i kryperom.



Løs drensplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettklinkerbetong og betong. Deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra:

Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekke i muren, synlig fra kryperommet under tilbygget.
- Det er registrert to utsparinger i bærende grunnmurer for gjennomføring av avløpsrør.

Lettklinkerblokker er normalt konstruert for å mures på høykant, men i dette tilfellet er enkelte blokker lagt liggende i grunnmuren. Det er usikkert hvilken betydning dette har for konstruksjonen.

Konsekvens:

Sprekk i grunnmuren bør jevnlig overvåkes.

Det er usikkert hvilke konsekvens de to utsparingene har uten videre undersøkelser og beregninger, men ettersom utsparingene er i en bærende grunnmur, bør de overvåkes.

Dersom forandring oppstår på noen av forholdene, bør nye undersøkelser foretas.

Tilstandsrapport



Sprekk registrert i grunnmuren, fra krypekjeller under tilbygget.



Utsparing i grunnmuren, for gjennomføring av avløpsrør.



Utsparing i grunnmuren, for gjennomføring av avløpsrør.



Mur i lettlinkerbetong.

TG 2 Terrenghorhold

Terrenghorhold: Plenarealer og betong.

Fallforhold:

Det er registrert relativt flatt terrenn rundt boligen. Enkelte felt hvor vannansamlinger kan oppstå langs grunnmuren.

Generelt:

Justeringer av terrenn må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkellesmetode:

Vurderingen av terrennforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.

Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er relativt flatt terrenn og muligheter for vannansamlinger langs grunnmuren.

Terrenn rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terrenn vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet bør justeres etter at massene har stabilisert seg.

Manglende fall kan øke risikoen for fukt påkjenninger i grunnmuren og fuktproblematikk i krypekjelleren.

TG IU Andre tomteforhold

Det er et enkelt basseng på terrassen, men bassenget er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Beskrivelse

Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.

Betongdekke. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elbillader er montert. To leddporter. Loft med gangbart gulv, og med adkomst via innvendig trapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

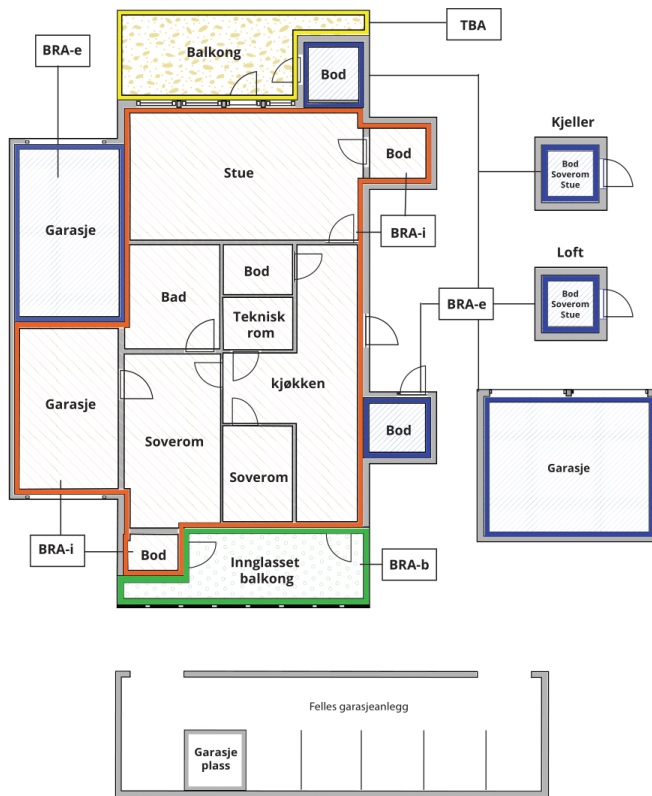
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	62
2. Etasje	58			58	
SUM	139				62
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Bod under trapp, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Gang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er fremlagt skriftlig bekreftelse eller annen dokumentasjon som bekrefter bruk av følgende håndverkstjenester i løpet av de siste fem årene:

2023/2024:

- Oppussing av badene og wc.
- Slipt og behandlet gulv.
- Etterisolert enkelte vegger i stue.
- Byttet ett vinu i stuen.
- Enkelte arbeider på det elektriske arbeidet.
- Skiftet majoriteten av dørene

Følgende arbeider skal ha blitt utført av håndverkere, men har ikke fremvist dokumentasjon:

2024:

- Montert ny varmepumpe.
- Montert ny bereder.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
Loft		19		19	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	1
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Krenare Sylejmani	Kunde
	Eirik Solvang Pedersen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	219		0	1127.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrbakkveien 2

Hjemmelshaver

Pedersen Eirik Solvang, Sylejmani Krenare

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 450 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Fremvist		Nei
Eier	08.04.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2025	
2	02.05.2025	
3	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør

Forutsetninger

en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.