

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SVERRES GATE 1 A & B, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 876 3205 Lillestrøm kommune.

Hel tomannsbolig

Dato befaring: 04/05/2026
Utskriftsdato: 18/05/2026
Oppdragsnummer: 99429
Referansenr: 13248


DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- 2. etasje og loft.

Tilbygg over ett etasjeplan med henholdsvis 1. etasje.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eiers egenerklæring utført i den senere tid:

Bad i 1A kjeller: Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, bide, dusjvegger og ny innredning, ny varmtvannsbereider, ny ventilasjonsvifte og nye spotter i tak i 2015.

Bad i 1A 1. etg: Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2014/2015. Lagt nye fliser og ny membran på gulv etter en skade i 2017.

Bad i 1B. Ny varmtvannsbereider i egen nisje i 2014. Nye rør, varmekabler, fliser på gulv/vegger, nytt toalett, ny ventilasjonsvifte, ny innredning i 2015/2016 og nytt dujskabinett.

Nye rør i kjøkken i kjeller i 2015. Nye rør i kjøkken i 1A og 1B i 2016. Montert 2 lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, merket rørene til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1.etg bad. Byttet albuer fra 88 grader til 45 gradere.

Ny inntakskabel til begge hus i 2014. Oppussing av kjeller med nytt el-anlegg i 2015 ved Kjell Sæterøy AS.

Oppussing i 1A med alt av elektrikerarbeid utført av Gardermoen Elektro AS i 2016. Oppussing av 1B med alt av elektrisk arbeid i 2022 av Rett Elektro AS.

I 2015 ble nr 1A. Etablert nedgang til kjeller, skiftet til større vinduer i kjeller samt satt inn ny inngangsdør til kjeller. I 2016 ble det lagt nytt tak og taket ble forlenget i nr 1A samt montert snøfangere. Ny utvendig panel med etterisolering. Nye vinduer.

I 2022 ble det i nr 1B skiftet vinduer.

1B fikk nytt bad og kjøkken i 2015/2016, resten av boligen ble oppusset i 2022 med blant annet nye vinduer, innvendige dører og gulv med varmemefolie samt peisovn. Vindfanget fikk fliser med varme i gulvet.

I tillegg ble 1A oppusset i 2016 med nytt kjøkken, nye vinduer, innvendige dører og gulv. Nytt peisovn i 2022. Kjeller i 1A ble innredet i 2015.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1933 med tilbygg fra 1967, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1A / Kjeller)
- Våtromsvegger (Bad 1A / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad 1A / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1A / 1. etasje)
- Våtromsgulv (To boder / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 1B / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1B / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad 1B / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 1B / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1B / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vindu
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom

- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Taktekking over balkonger, terrasser ol. - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 - 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Manjinder Singh
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Manjinder Singh, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelsen: Hel tomannsbolig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 876
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 718.1 m²
 Hjemmelshaver: Manjinder Singh & Rachhminder Kaur
 Adresse: Sverres gate 1 A & B, 2004 Lillestrøm

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	04/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	28/04/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.	
Ambita infoland	04/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger		Datert 1931, 1958 & 1967	Godkjente plantegninger er mottatt.	

Bygninger på eiendommen

Hel tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår 1933 Tilbygg: 1967

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	65	0	0	0
1. etasje	157	0	0	22
2. etasje	47	0	0	0
Loft	19	0	0	0
Sum bolig:	288	0	0	22
Sum BRA:	288			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad 1A, Entré, Kjellerstue, Kjøkken, To innredet rom		
1. etasje	Bad 1A, To ganger, To stuer, Fem soverom, To boder, To kjøkken, To entré, Bad 1B, Kott		
2. etasje	Trapperom, Tre soverom, Kott		
Loft	Råloft/bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
Sum bolig:	0	4	0	0
Sum BRA:	4			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Hel tomannsbolig

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Eier opplyser i egenerklæringen at det ble oppdaget skjeggkre i kjelleren i 2021. Hele boligen ble behandlet av Pelias i 2021/2022. Skaderapport fra Pelias er fremvist.

Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftkanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

Brannskille

Beskrivelse: Det er observert en åpning i brannskillet mellom 1A og 1B, i forbindelse med gjennomføring for sluk. Det er ikke etablert innvendig adkomst mellom enhetene, og de fremstår som separate boenheter. Den registrerte åpningen indikerer mulig brudd på brannskillet mellom enhetene. Nærmere undersøkelser og vurdering av brannskillet anbefales.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning. Følgende punkter avviker fra dagens planløsning.

Kjeller:

- Kjelleren er opprinnelig registrert som råkjeller med innvendig adkomst via trapp. Den innvendige trappen er senere fjernet, og det er etablert utvendig adkomst til kjelleren. Kjelleren er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

1. etasje:

- Entré til 1A er opprinnelig omtalt som vindfang tilhørende 1B.
- To boder med adkomst fra henholdsvis 1A og 1B er opprinnelig omtalt som en bod med adkomst fra 1B.
- Carport er ikke påtegnet de godkjente plantegningene for tilbygget.
- Ett av dagens soverom i 1B er opprinnelig omtalt som en del av stuen. Det er i tillegg etablert et vindu som ikke fremkommer av de godkjente plantegningene.
- Dagens terrasse med tak og adkomst fra både 1A og 1B er ikke påtegnet de godkjente plantegningene.
- Bad i 1. etasje i 1A er utvidet inn i deler av et opprinnelig rom omtalt som garderobe.

2. etasje:

- To av dagens soverom er opprinnelig omtalt som henholdsvis stue og kott.
- Ett av dagens soverom er opprinnelig omtalt som kjøkken.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen og fasaden er i dag.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømningsvindu uten at det er gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: Faktura fra Singh Rør AS med følgende beskrivelse: Diverse rørleggerarbeid og sluttkontroll på anlegg. Montert 2 stk lekkasjestopper på kjøkken i tilbygg og hoveddel, markert rørende til utstyr i fordelerskapet til kjellerbad og 1 etg bad, byttet alburer fra 88 grader til 45 grader. (2022) Arbeidsavtale fra Konus Bygg AS med følgende beskrivelse: Fuktsikring av grunnmur. (2015) Arbeidsavtale fra M&J byggtjenester AS med følgende beskrivelse: Forlenge tak. Riving av taket, levering og montering av underlagspapp/sløyfer/lekter. Levering og montering av vindski/vannbrett/vannbrettbeslag. Levering og montering av takrenner/nedløp/pipebeslag. Levering og montering av takstige/snøfanger. Levering og montering benders palema condor takstein. Riving gamle panel fra vegg. Levering og montering 10 cm med rock wall (isolasjon) Levering og montering av asfalt plater. Levering og montering av dobbelfals kledning. Levering og montering av vannbrett/beslag. Skiftet vinduer. Levering og montering av foring og lister for vinduer. (2016) Arbeidsavtale fra M&J byggtjenester AS med følgende beskrivelse: Sette laminat gulv/fot list. Sette smart panel/liste. Legge flis gulv. Montere dører. Maling vegger og tak. Innstalere kjøkken. (2016) Faktura fra Konus Bygg AS med følgende beskrivelse: Flislegging på bad i hovedbygg. (2017) Arbeidsavtale fra Total Maxim Bygg Dumitru Margel med følgende beskrivelse: Nye innvendige overflater, lister, innvendige dører og vinduer i hall, kjøkken, stue og fire soverom. (2022) Faktura fra MAMA bygg AS med følgende beskrivelse: kjerneboring av 4 stk for ventilasjon i kjeller. (2020) Meldeskjema og sjekklister for montering av ildsteder. (2022) 3 stk samsvarserklæringer datert 17.06-2016, 01.11-2022 og 14.03-2022 er fremvist. Detaljert beskrivelse ligger under punktet elektrisk anlegg.
--------------	--

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamenter dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Hovedbygg med betongfundamenter. Tilbygg/1B er oppført med ringmur og lettbetongelementer. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2015/2016 (1A). Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: Det er manglende topplister på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplister over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Topplisten skulle vært montert da den utvendige plasten ble montert. Årsaken er derfor mangelfull utførelse ved bygging. Uten topplister er det risiko for at det kan komme fukt/vann mellom utvendig plast og grunnmuren. Dette er spesielt utsatt ved spruting fra taknedløp og snøsmelting. Topplister på utvendig plast bør monteres i henhold til gjeldende leggeanvisning.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av plenareal, beplantning og gruslagt gårdsplass.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon og betong. Yttervegg på hovedbygg ble etterisolert i 2016.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er registrert skrå sprekker i grunnmuren ved inngangen til krypekjelleren. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekke blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i krypekjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Ytterveggene er forblendet med teglstein og pusset/malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert skrågående riss/sprekker i yttervegg over adkomst til krypkjeller. Videre er det observert sprekke dannelse rundt vindu ved inngangsparti i 1. etasje. Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det er observert områder hvor muspuss har løsnet fra grunnmuren.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Årsaken er at kledningen ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Utbedring av avviket kan gjøres neste gang panelet skiftes ut, forutsatt at det ikke oppstår skader på panelet som følge av manglende lufting. Normalt er ikke manglende lufting alene grunnlag for å skifte utvendig panel.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Årsaken er at mellomrommet mellom panelet og beslaget ikke er montert i henhold til gjeldende forskrifter fra året for montering av panelet. Forholdet medfører begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekke dannelse og påfølgende redusert levetid. Normalt kan nedre del av panel skjæres, slik at nødvendig luftespalte etableres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon, med undertak i tre. flatt tak i betongkonstruksjon. Lufting i gesimsen synlig fra utsiden.
Krypeloft med adkomst via luke i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige himlinger på 1B, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen på tilbygget. Fuktmålinger i konstruksjonen til tilbygg er derfor ikke utført.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklimate og konstruksjonen.

Det er registrert luftespalter i gesimskonstruksjonen fra utvendig side. Ved inspeksjon på loftet ble det observert at luftesfaltene er tettet igjen. Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør etableres lufting i gesimsene. Dette kan gjøres ved å fjerne bord mellom taksperrene i gesimsen, evt. er det vanlig å bore mange hull bortover i bordene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein på 1A.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2016.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp på 1B.
Taktekking er av eldre/ukjent alder.

Yttertaket over inngangsparti til kjeller er tekket med takpapp.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2016.

Tilstandsvurdering: Taket på 1B er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Det er observert at takpappen ved takfot ikke er tilstrekkelig festet og fremstår som løs. Taktekkingen kan løftes opp ved kontroll. Forholdet vurderes å kunne medføre økt risiko for vindpåvirkning og vanninntregning. Utbedring anbefales.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekking på 1B har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensør i bakken. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert på en side av taket.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje 1A: Terrassedør med trelags glass, uten synlig datomerking. Isolert ytterdør med glassfelt.
1. etasje 1B: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller 1A: Isolert ytterdør med glassfelt.
1. etasje 1B: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vindu

Beskrivelse: 1. etasje 1B: Vindu med tolags isolerglass, uten synlig datomerking i bad.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller 1A: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2015 i entré. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015 for øvrig.

1. etasje 1A: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

1. etasje 1B: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

2. etasje 1A: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører. 1. etasje 1A: Dør med glassfelt mellom gang og entré. Glatt innvendig dør. Profilerte innvendige dører. 1. etasje 1B: Dør med glassfelt mellom gang og entré. Profilerte innvendige dører. 2. etasje 1A: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon fundamentert på lettclinkebetong, med adkomst fra stue i 1B, ca. 11 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Terrassen bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert sprekkdannelser i terrassebordene, samt skjevheter og tegn til bevegelser i fundamenteringen. Forholdet tilsier behov for vedlikehold/utbedring.

TG: 2

Taktekking over balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Pulttak over terrasse i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekkdannelser og hull i taktekkingen over terrassen. TG 3 er gitt som følge av registrerte skader i tekkingen. Kostnadsestimatet er basert på lokal utbedring av de skadede områdene i taktekkingen.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

TG: 3

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang i 1A, ca. 11 m ² . Pulttak over terrasse i trekonstruksjon, tekket med takplater. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Glassfelt i levegg.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på terrasser er målt til 92 og 88 cm.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfelle er lysgraven mer enn 0,5 m. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, kjøkken og to innredet rom.

Tilstandsvurdering: Betongdekket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da gulvene er belagt med overflater i alle rom, og det er installert varmekabler. Fuktmåling med fuktindikator på gulvoverflatene er derfor ikke utført, da varmekabler kan påvirke måleresultatene.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 & 15 mm i to innredet rom. TG 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig. Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Kryp kjeller med adkomst via luke på utsiden av bygget. Friskluftsentil er montert på to fasader.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjelleren er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

I krypkjelleren er det stedvis etablert dampspærre mot grunnen. Dampspærren er lagt ujevnt, og det er registrert enkelte hull og skader i materialet. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampspærre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fukt påkjenningen i konstruksjonen.

Fuktindikator er benyttet på grunnmur og etasjeskiller, og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av skadet dampspærre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i krypkjelleren.

En viktig faktor i krypkjelleren er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjelleren bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklimate.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales videre undersøkelser samt etablering/utbedring av dampspærre mot grunn og etablering av bedre lufting i krypkjelleren.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2016.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Entré og ett innredet rom.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 16 & 18 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: 1A og 1B: Pusset og malt teglsteinspipe.

Tilstandsvurdering: Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfelle er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt.

Det er merker etter "renning" under feieluke i loft. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipene er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller 1A: Peisovn med glassdør på flislagte overflater i stue.
1. etasje 1A: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
1. etasje 1B: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast til avløp i støpejern. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i kjeller. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Fordelerstokk for rør i rør system i krypekjeller. Stakeluke er lokalisert i krypekjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i luke i kjøkken i kjeller. Automatisk vannstopper er montert i to kjøkken i 1. etasje. Grunnvannspumpe er montert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Vannrørene i krypekjelleren har opprinnelig vært isolert. Ved inspeksjon ble det imidlertid observert at isolasjonen rundt rørene har løsnet flere steder. Det anbefales utbedring/reetablering av isolasjonen for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av rørene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2015, montert i bad. 1. etasje 1A: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2013, montert i bod. 1. etasje 1B: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2013, montert i bod.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	1. etasje 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk.
Tilstandsvurdering:	1. etasje 1A: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i entré, stue og to soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte fra bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. 1. etasje 1B: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue og fire soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk. 2. etasje 1A: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag og lettbetongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje 1A: Entré, gang, stue, soverom og kjøkken. 1. etasje 1B: Gang, stue, kjøkken og fire soverom. 2. etasje 1A: Trapperom og tre soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvet i 1.- 2. etasje i hovedbygg. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Det er observert noe mindre riss-/sprekkdannelse i lettbetongelementer fra krypkjeller. Det anbefales å holde sprekke under oppsyn, og ved eventuell videre utvikling må det påregnes utbedring. 1. etasje 1A: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue. 1. etasje 1B: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde. 2. etasje 1A: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 & 11 mm i to soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	1. etasje 1A: Innvendig vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Trapper

Beskrivelse:	Kjeller 1A: Innvendig rettløps trapp i betong.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk og annen fallsikring tilknyttet trapper.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen eller kun håndløper på en av sidene. Håndløper bør monteres. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjeller 1A: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.</p> <p>1. Etasje 1A: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.</p> <p>Kjeller 1A: Det er observert noe overflateslitasje på platetopp. Enkelte fronter har mindre skjevheter og behov for justering.</p> <p>1. etasje 1B: Det er observert svelling i benkeplate. Det er observert noe overflateslitasje på platetopp.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>1. etasje 1B: Kjøkkeninnredning fra 2016, i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Benkeplaten har noe mindre overflate slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.</p>

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	<p>Kjeller 1A: Flislagte overflater. Laminat.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er observert svelling i enkelte skjøter på laminatgulv i kjeller.</p> <p>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	<p>Innvendige gulv er belagt med laminat, vinylbelegg og flislagte overflater for øvrig.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er observert et hakk på innvendig gulv i trapperom i 2. etasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.</p>

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel. Malte panelplater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt panel. Malte plater. Takessplater. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,17 m målt i kjellerstue.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.
Himlingshøyde fra ca. 1,07 m til ca. 2,56 m målt i soverom i 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Tre sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken i kjeller, gang i 2. etasje og entré i 1. etasje.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Kjeller 1A: Stue, kjøkken, to innredet rom og bad.
1. etasje 1A: Bad.
1. etasje: 1B: Bad, gang og stue.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vesentlig oppgradert i 2016 og 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 17.06-2016 er fremvist for følgende arbeider: 1. etasje: Soverom: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Stue: 4 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. 1 stk antennepunkt. Gang v/trapp: 1 stk lampepunkt. 1 stk bryter. Vindfang: Feste kabler og utstyr som er løsnet i forbindelse med oppussing. Installasjon 1 stk stikkontakt. Kjøkken: Installasjon av stikkontakt for platetopp og stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. 2 stk stikkontakter v/kjøkkenbenk. 1 stk benkarmatur. 2 stk stikkontakter v/gulv. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. 2. etasje: Soverom 1: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 2: 3 stk stikkontakter. 1 stk lampepunkt i tak. 1 stk bryter. Soverom 3: Bytte 3 stk stikkontakter og 1 stk bryter til nytt utstyr. Gang: Bytte 1 stk stikkontakt og 1 stk bryter til nytt utstyr. Generelt: Installasjon av 2 stk nye 16A kurser for kjøkken.

Samsvarserklæring fra Gardermoen Elektro AS signert og datert 01.11-2022 er fremvist for følgende arbeider: Bytte lampe. Montere antennestikk. Fjerne lysbryter i trapp/gang. Installasjon av komfyrvakt som kunde har skaffet selv. Bytte til dobbel stikk til oppvaskmaskin. Oppdatering av kursfortegnelse.

Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS signert og datert 14.03.2022 er fremvist for følgende arbeider: Stue: Montere 12 downlights med dimmer. 7 stk stikkontakt og antennekontakt. Montere varmematting med Eiko Rs termostat. 4 stk soverom: Montere 3 stk stikkontakt, bryter og taklampe. Bod: Montere ny kurs til vvb og vaskemaskin. Korridorer: Montere 3 downlights med dimmer. Montere varmematting med Eiko Rs termostat. Kjøkken: Skifte kabel fra sikringsskap til kjøkken bryter og taklampe. Flytte teknisk stikkontakt 2 meter til platetopp og montere komfyrvakt. Bad: Skiftet kabel fra sikringsskap til bryter og taklampe i bad. Kjøkken termostat til varmekable fra før. Gang: Montere varmematte med termostat. Taklampe med bryter. Skifte bryter til lampe ute. Terrasse: Montere trådløs bryter til stikkontakt. Kjeller: Montere taklampe m bryter og stikkontakt. Trekke ny kurs til soverom, stue og montere sikring jordfeilautomat.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under flere fliser utenfor dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekkdannelser/riss i flere av fugene i dusjsonen. Ved videre utvikling av forholdet må det påregnes utbedring av fugene. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med skyvbare dører i herdet glass, servant, bidet, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 1A, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter utenfor dusjsonen. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 1A, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

To boder, 1. etasje

Våtromsgulv - To boder, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.</p> <p>Det er etablert to boder med opplegg for vaskemaskin. Bodene har felles sluk plassert i skilleveggen mellom enhet 1A og 1B. Løsningen medfører felles tilgang til sluket samt gjennomføring/åpning i brannskillet mellom boenhetene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - To boder, 1. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i 1A og 1B.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Det er observert en svank på gulvet foran servanten. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fukt påkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert hull i enkelte fliser etter tidligere innfestninger. Utbedring/lukking av hull anbefales for å redusere risiko for fuktinntrenging. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: Overflatene har noe misfarging samt enkelte bruksmerker/slitasjemerker i overflaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: Speil over servant har tegn til fuktpåvirkning/fuktskader i nedre del av speilet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad 1B, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i kjøkken. Veggene er av typen utforet betongvegg, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

TG:
IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, bygningen bør påregnes revet/utbedres. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.