


# Tilstandsrapport



 ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED  
HYBELLEILIGHET

 Tors vei 13, 1465 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 79, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m<sup>2</sup> BRA-i: 267 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26102

Eiendomsverdi ref nr: BM1073

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

## Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

[rb@taksator.no](mailto:rb@taksator.no)

900 60 067



# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med to balkonger og en terrasse.  
Hybeldel i kjeller med egen inngang.  
Beliggende på Strømmen.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniseringsbehov på sikt. Dette gjelder blant annet bad, vaskerom, ildfast plate ved peis, varmtvannsberedere, samt utvendige forhold som tak, vedlikehold av yttervegger, vinduer, dører og drenering.

## Utvendig:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Yttervegger i både betongkonstruksjoner og i trekonstruksjoner, kledd med liggende panel og pusset og malt flate.

Grunnmur i støpt betong og partier med LECA.  
Takrenner og beslag i stål.  
Drenering fra byggeårene.

Uteplasser som balkonger i 1 og 2.etg, samt terrasse i hagen.  
Markise er montert på balkongen og terrassen.

## Teknisk:

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken, bad og vaskerom, ellers naturlig ventilasjon.  
Oppvarming via peisovn, to varmepumper og panelovner.  
Varmtvann fra bereder i kjeller.

Toalettrom med gulvfliser i 1.etg.

Bad med fliser på vegger og gulv, i 2.etg.

Kjøkken i 1.etg med åpen løsning og nye fronter og benkeplate i 2020.

## Hybeldel

Med mekanisk ventilasjon på badet, kullfilter på kjøkken og ellers naturlig ventilasjon.  
Varmtvann fra bereder i boden.

Kjøkken med åpen løsning.

Bad med mikrosement på gulv og fliser på vegger.

Parkering inne på egen tomt.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

I følge oversendte tegninger stemmer dagens bruk/planløsning ikke fullt ut med byggetegninger fra 1996.  
2. etasje: Det er etablert en bod ved siden av badet. Badet er mindre enn vist på tegning. Ett soverom er gjort mindre, og det er i dag etablert en bod mellom stue og soverom i etasjen.

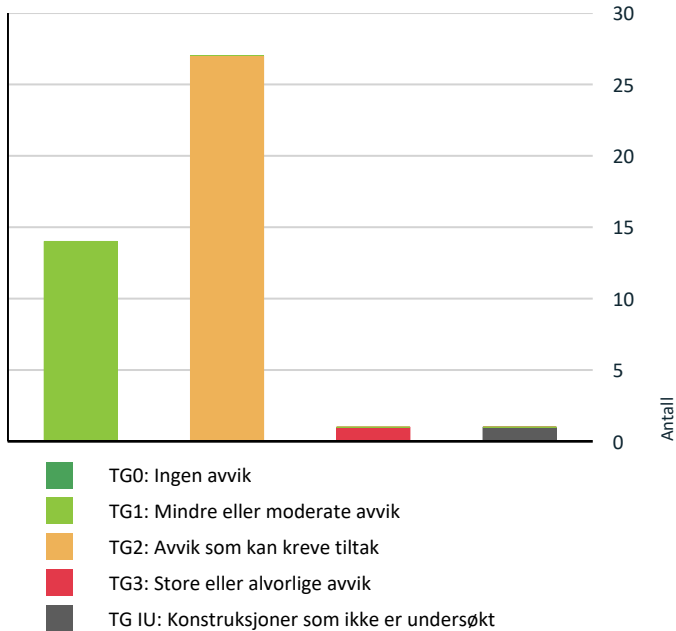
1. etasje: Toalettrommet er bygget større. Vaskerommet er også bygget større, og tidligere gjesterom/arbeidsrom inngår i dag som del av vaskerommet. Det er i tillegg etablert en bod.

Kjeller: Det er etablert et rom under vindfanget til 1. etasje. Rommet er ikke måleverdig og fremgår ikke av tegningene. Rommet benyttes i dag som trimrom.

Utvendig: På fasade nord-øst er det på tegning vist ett vindu og to balkongdører. I dag er det to vinduer i 2. etasje i stedet. På fasade syd-vest er det på tegning vist tre vinduer. I dag er det to vinduer.

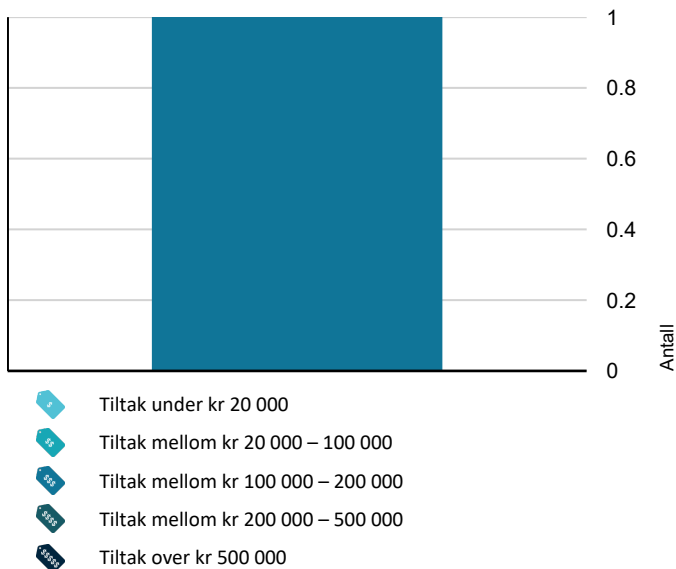
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

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

! Innvendig > Overflater - Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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











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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [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](#)
-  **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Kjeller (Hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller (Hybel) > Bad/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET



### Byggeår

1950

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygg over 2 plan
------	---------	---------------------

## UTVENDIG

### TG2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein og takbeslag.  
Tak i flere nivåer, fra byggeår og frem til 1997.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå og balkongen.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befarings utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, basert på alder og registrert slitasje på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjennning på yttertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Konsekvens -Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

### TG2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.  
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert snøfangere på takeflatene.
- Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og takrennesystem. Det er i tillegg registrert slitasje på konstruksjonene i form av avskalling i lakk og klimarelaterte påkjenninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade.

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å vurdere ettermontering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

Konsekvens - kan føre til personskader.

- Slitasje/alder.

Konsekvens:

Slitasje og alder kan over tid føre til mindre lekkasjer i skjøter og overganger. Avskalling av lakk kan gi økt risiko for rustdannelse og fremstår også som et estetisk avvik.

Tiltak:

Tidspunkt for modernisering/utskifting nærmer seg og må påregnes for å lukke avviket.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har yttervegger med ulike konstruksjonstyper.

Deler av boligen har yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk med liggende utvendig trekledning, mens andre deler er utført som mur-/betongkonstruksjoner med pusset og malt overflate. Dette vurderes å ha sammenheng med boligens ulike byggeperioder/tilbygg.

Utvendige overflater forutsetter jevnlig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling med maling eller beis, for å beskytte konstruksjonen mot vær- og påkjenninger.

Enkelte bord og puss kan over tid få slitasje, sprekker eller deformasjoner, og utskiftninger må påregnes som en naturlig del av vedlikeholdet.

Yttervegger med pussede plateelementer og/eller puss på isolasjon er imidlertid erfaringsmessig mer sårbare for utførelsesfeil, særlig knyttet til mangelfull vindtetting, utilstrekkelig tetting i overganger og feil ved beslag. Slike forhold kan over tid medføre oppfukning av konstruksjonen og påfølgende skader uten nødvendigvis å gi synlige utslag på overflaten i en tidlig fase.

Konstruksjonens oppbygning og kvalitet på utførelsen lar seg ikke verifisere uten nærmere dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonen. Risiko knyttet til skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Det påpekes at eldre konstruksjoner ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav/anbefalinger til isolasjon og lufttetthet. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelsen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en nivå 1-undersøkelse, uten inngrep i konstruksjonen, og basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.

Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning og murpuss, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord og avflassing på murpuss.

- Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvise mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag.

- Partier med liggende panel

Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret (ikke påvist/synlig).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vedlikehold

Konsekvens:

Begrenset lufting bak kledning kan gi økt risiko for fuktansamling og redusert uttørking av konstruksjonen. Alder, slitasje, sprekker og flassing kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledning, omramming og murpuss dersom vedlikehold ikke utføres. Bord/omramming som står tett mot beslag kan gi økt fuktbelastning lokalt.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater, herunder rengjøring, skraping og overflatebehandling. Skadde, vridde eller sterkt slitte bord/omramminger bør skiftes ved behov.

Lufting bak kledning og detaljer mot beslag bør kontrolleres og utbedres der dette er nødvendig.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtloft/loftsrom i trekonstruksjon, med undertak av bordtak.  
Adkomst til loft er via loftsluke i gang i 2. etasje.

Loftet ble kun inspisert fra loftsluken.

Tilkomst var begrenset grunnet luke uten stige, lav romhøyde.

Inspeksjon inne på loftet ble derfor ikke utført.

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

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Tilstandsgrad er basert på alder, synlige forhold og begrenset visuell inspeksjon fra loftsluke/tilgrensende rom. Ved eventuell åpning av lukkede konstruksjoner kan det avdekkes forhold som ikke er synlige ved ordinær befarings.

Det påpekes at konstruksjonen har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfylder dagens krav/anbefalinger til isolasjon og lufttetthet. Modernisering kan være aktuelt for å forbedre energiytelsen.

## Vurdering av avvik:

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

Det har ikke vært mulig å undersøke om takets oppbygning følger anbefalt løsning for kompakttak (lukket, uventilert takløsning). Riktig utførelse er avgjørende for å unngå fuktskader.  
Dette til orientering.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

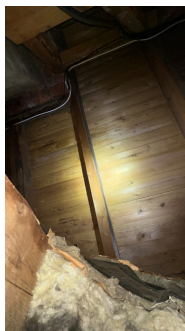
- Alder.

Konsekvens - Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilkomst - Ved begrenset inspeksjon kan ikke alle avvik eller symptomer avdekkes. Full kontroll av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig uten eventuell åpning av konstruksjoner. Forhold som lufting, isolasjon og generell oppbygning er blant annet ikke kontrollert/bekreftet. Det kan derfor ikke fastslås når modernisering bør gjennomføres uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:

For å lukke avviket må modernisering av tak-/loftskonstruksjonen gjennomføres. Punktet må ses i sammenheng med utvendig taktekkning. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang og tidspunkt for nødvendige utbedringer.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

- Det ble observert at enkelte vinduer er punkterte, samt sprekk i én glassrute.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Entrédører med trerammer og isolerglass.  
Balkong/terrassedør med trerammer og isolerglass.

Merket med produksjonsår 1996, 1997 og noen uten synlig merking.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra spisestue til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,1 m<sup>2</sup>.  
Balkonggulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert markise på plassen.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 30,3 m<sup>2</sup>.  
Terrasegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i plastikk.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er montert markise på plassen.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner på ca. 8,8 m<sup>2</sup>.  
Balkonggulv i takmembran/duk og sluk, fra 1997.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,91 m. Dette tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er registrert normal og forventet slitasje på rekkverk og gulv som følge av bruk og klimapåkjenning, herunder stedvis mindre sprekkdannelser i treverk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Alder.

Konsekvens:

Eldre tettesjikt/membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer. Dette kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner og behov for større utbedringer dersom utskifting utsettes for lenge.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Slittasje.

Konsekvens:

Slittasje og sprekkdannelser kan gi videre nedbrytning og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling anbefales. Skadde deler skiftes ved behov.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slittasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt i entré, vaskerom, toalettrom og bad.

Ellers kombinasjon av parkett, skipsgulv og tregulv.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet, delvis vaskerom.

Ellers panel, strie og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Panel, takessplater og glatte, malte flater.

Downlights i himling på kjøkkenet, stue og badet.

Romhøyden ble i stue og stue målt til ca. 2,46 og 4,95 m (1.etg).

Romhøyden ble i soverom og stue målt til ca. 2,41 og 4,70 m (2.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslittasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

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

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

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

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

**Bemerkning:**

Det er registrert stedvise merker, mindre hakk og sprekker i tregulvet.

Forholdene fremstår hovedsakelig av estetisk karakter og kan også anses som en del av sjarmen ved denne typen gulv.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## TG 2 Overflater - Kjeller

**Beskrivelse**

**Gulv:**

Ubehandlet betong.

—

**Vegger:**

Betong, pusset.

—

**Himlinger:**

Glatt, malt himling.

Romhøyden ble i boder målt til ca. 1,98 og 1,84 m.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger. Overflatene i enkelte rom er uinnredet og utført i rå betong.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Modernisering anbefales etter behov og ut fra hva som vurderes som viktig for kjøper.

Konsekvens - Begrenset estetisk kvalitet og redusert overflatefinish.

## TG 1 Overflater - Kjeller (Hybel)

**Beskrivelse**

**Gulv:**

Flislagt i boden, fliser og mikrosement i badet.

Ellers laminat.

Varmekabler i badet.

Gulvvarme i stue var avskrudd på befaringsstidspunktet, trolig ikke i funksjons lengere.

—

**Vegger:**

Flissatte vegger på badet.

Ellers strie og glatte, malte flater.

—

**Himlinger:**

Panel og malt betong.

# Tilstandsrapport

Romhøyden ble i stue og bod målt til ca. 2,36 og 1,91 m.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

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

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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

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

Det ble registrert stedvis klippe mellom noen skjøter i gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i både trekonstruksjoner og betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

## 2. Etasje:

Gang: Det ble målt 26 mm planavvik gjennom hele rommet.  
Soverom: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet.

## 1. Etasje:

Stue: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.  
Gang: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

## Kjeller:

Gang: Det ble målt 12 og 45 mm planavvik gjennom hele rommet (se "Bemerkning").  
Bod: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

## Hybel:

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet.  
Soverom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.  
Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

## Bemerkning - kjeller - gangen.

Den registrerte høydeforskjellen på 45 mm i gangen skyldes fall mot sluk i tilstøtende rom. Dette indikerer at gulvet er utført med helning mot sluk, og fallet er derfor synlig i et mindre område av gangen ved døren, i dette tilfelle.

Normalt kan et slikt planavvik gi TG3 dersom avviket overstiger 30 mm. I dette tilfellet vurderes forholdet ikke som et avvik, da helningen fremstår som en del av gulvets utførelse mot sluk og ikke som et symptom på konstruksjonssvikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

Lokal oppretting i kjeller kan anbefales, spesielt i området hvor fall mot sluk er synlig i tilstøtende rom (se "Bemerkning" under avviket)

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue - 1.etg.

Det er to pipeløp i boligen.  
Feieluke er lokalisert i kjeller og i stue.

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

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.  
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres gnistfanger som går langt nok ut foran ildstedet (eksempelvis glassplate, stålplate eller tilsvarende). Samt foran sotlukene.

Konsekvens: Utilstrekkelig gnistbeskyttelse foran ildstedet kan gi økt risiko for at glør eller gnister kan komme i kontakt med gulvet foran ildsted/luke.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleretasjen med pussede og malte vegger mot terreng.

Det ble ikke utført hulltaking på vegg under terreng grunnet det ikke er fysisk mulig da yttervegger er i betong/mur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.

Kontrollerte punkter viste noe mindre fuktutslag, men dette vurderes ikke som unormalt sett i lys av konstruksjonstype og byggets alder.

Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt. Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig drenering. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng ofte er utsatte, og bør følges med på over tid med tanke på eventuell modernisering.

Tilstandsgrad er basert på alder og TG til dreneringen, da hulltaking ikke er fysisk mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som en utsatt bygningsdel på grunn av større fare for fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer i perioder eller over tid.

Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsdeler og struktur.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av fuktproblemer. I dette tilfellet er det ikke utforede vegger eller bruk av arealet til boforhold, noe som reduserer risikoen.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge eventuelle fuktproblemer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.  
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.  
(Det mangler rekkverk/håndløper på trappen ned til kjeller).

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert at enkelte dører subber mot gulv og karm, har behov for lokal justering eller modernisering.

Ellers har dørene har normal og forventet bruksslitasje, gjelder også baderomsdører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket må dører justeres, og listverk monteres.

Konsekvens - Dører som subber er hard å lukke/åpne.  
Listverk er mer av estetisk karakter.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Badet står foran en full modernisering.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.  
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.  
Byggetekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.  
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.  
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Panel.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2.  
• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdet utenfor dusjonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det ble ikke registrert synlig oppkant av tettesjikt ved dørterskelen.

Fall i dusjonen lot seg ikke kontrollere/måle på befaringstidspunktet grunnet manglende tilkomst.

#### TG3.

- Det ble registrert noen løse fliser på gulvet, samt riss og sprekker i fliser og flisfuger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Fallforhold.  
Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

- Løse fliser.  
Sprekker og bom i fliser kan over tid føre til flere løse fliser og behov for mer utbedring. Dette vurderes å ha begrenset betydning, forutsatt at membranen/tettesjiktet under, som i dette tilfellet ligger under støpen, er intakt.

### Kostnadsestimatet:

Gjelder utbedring av gulvet og løse fliser.

Ved modernisering av badet vises det til punktet «Sluk og membran» i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at hele badet har moderniseringsbehov grunnet alder og eldre standard sammenlignet med nyere våtrom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.  
Sluk ved badekar.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Badet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil innmurt i vegg over servant.

Badekar, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert, herunder stedvis svellemerker på servanten og mindre rissdannelser. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i vegg.

# Tilstandsrapport

Tilluft via spalte ved terskel.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk gjennom luke i veggen, i nærheten av badekarret, uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ga ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom med eldre standard.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Badet står foran en full modernisering.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.  
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

# Tilstandsrapport



## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### **TG.2** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.
- Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### **TG.2** Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Mikrosement på gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Samt at det ikke er etablert oppkant på over 15 mm med tettesjikt ved dørterskelen.

Det er registrert sprekk i mikrosementen ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Fallforhold.
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

# Tilstandsrapport

## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.  
Sluk i dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette var ikke et krav før 2010.

Men for våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

# Tilstandsrapport



## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.  
Speil og skap på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med forheng, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## KJELLER (HYBEL) > BAD/TEKNISK

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot muryttervegger. Dette gjør det fysisk umulig å foreta normal inspeksjon ved hulltaking.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning med nye fronter i 2020.  
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Fliser over benkeplate.

Belysning via downlights under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard, ukjent alder.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flisliggende plate på vegg bak platetopp, over benkeplate.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin (smal variant), ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

# Tilstandsrapport

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



## KJELLER (HYBEL) > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.

Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1.Etasje.

Overflater:

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.  
Ellers strie og panel.

Installasjoner:

Servant i keramikk.

Speil på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett og vegghengt panelovn.

Avtreksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket, samt etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet.

Konsekvens - Redusert tilluft kan gi noe dårligere luftutskiftning, som over tid kan føre til svakt luktoppygging og redusert komfort.

- Tiltak - Det anbefales å etablere ettermontering av lekkasjevarsler med magnetventil i rommet.  
Konsekvens Det kan oppstå ytterligere følgeskader dersom lekkasjer ikke oppdages og utbedres raskt



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med eldre standard.

Vaskerommet er utført etter eldre standard og byggemåte, med lavere utførelsesnivå sammenlignet med nyere våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med membran/tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbyggingen er derfor ukjent. Sluk under kabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet begrenset tilkomst.

Modernisering bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Overflater:

Fliser på gulv og sokkelfliser, varmekabler.

Ellers parti med fliser, samt panel og stire.

Installasjoner:

Plassbygget innredning av benkeplate i treverk, nedfelt kum i kompositt.

Opplegg for vaskemaskinere og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i vegg.  
Tilluft via spalte under dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad er satt på grunn av mulig bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Dette kan gi økt fuktbelastning i et rom som ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav for våtrom.
- Det er registrert lite fall til sluk. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt grunnet manglende tilkomst. Full inspeksjon av sluk var derfor heller ikke mulig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygning eller tettesjikt/membran. Det antas derfor at rommet ikke har tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.

Det ble observert flassing på dør i dusjsonen, samt merker i himling som kan være eldre fuktmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vaskerommet står foran en full modernisering, og dette er nødvendig for å lukke avviket.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring.  
Fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering må vurderes.

Men membran kan ikke garanteres eller bekreftes.

Konsekvens - Når membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres eller bekreftes, er det usikkerhet knyttet til rommets fuksikkerhet. Basert på alder og eldre utførelse må det påregnes økt risiko for svekket tetthet, fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av våtrommet kan oppstå tidligere.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.  
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller, bod/teknisk rom.  
Og rørstokk er lokalisert gjennom luke på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

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

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, herunder overflateslitasje og stedvis korrosjon, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

- Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet, undervasken på kjøkkenet og andre koblinger i boligen.

Det er heller ikke montert lekkasjearslers på begge kjøkken og ved rørstokken samt toalettromet.

Det påpekes at dette rørsystemet er montert inne i en kasseløsning i leiligheten, altså uten fordelerskap. Risikoen med dette er at ved en eventuell lekkasje i systemet, vil vannet ikke bli ledet til sluk, og det er heller ikke etablert noen kompenserende løsning, som for eksempel lekkasjearslers.

- Rørstokk er montert inne i vegg uten fordelerskap eller kompenserende løsning, dersom en eventuell lekkasje skulle oppstå.

## Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

- Tettemuffer og lekkasjearslers.

Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjearslers med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på på begge kjøkken og under kjøleskapet.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

- Åpen rørstokk.

Konsekvens:

Åpen rørstokk uten kontrollert avrenning kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes synlig til egnet sted. Vann kan dermed bli liggende skjult i konstruksjonen, med risiko for fukt- og vannskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det bør etableres løsning for kontrollert lekkasjeavrenning, for eksempel fordelerskap med drenering til synlig sted. Rørstokk og koblinger bør også være tilgjengelige for inspeksjon og kontroll.



## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, og støpejern, eldre standard.

# Tilstandsrapport

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting og stakemuligheter er ikke observert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer.  
Avtrekk skjer via kjøkken, vaskerom og badene.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutsiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade.

Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er to varmpumper i boligen.

"IVT Nordic" varmpumpe er installert i 1.etg - stue, med utendørs motorenhet montert ved ytterveggen.

"Toshiba" varmpumpe er installert i 2.etg - stue, med utendørs motorenhet montert på balkongen.

Varmepumpen er en luft - luft model (disse er ikke tydelig merket med årstall).

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmpumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmpumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er to varmtvannsberedere i boligen, hoveddel og hybeldel.

Hoveddel.

Varmtvann fra bereder plassert i kjeller - bod/teknisk.

Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 1978.

Hybel.

Varmtvann fra bereder plassert i boden.

Volum: 116 liter.

Produksjonsår: 1996.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Over halvparten av forventet levetid på VVB er passert.

Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring.

• Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting av begge VVB nærmer seg.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

# Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det er to sikringskaps i boligen.

Sikringskaps lokalisert i gangen.  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern er montert.  
Hovedbryter og 13 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

Sikringskaps lokalisert i entré (hybel).  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.  
Automatsikringer med og uten jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern er montert.  
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

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

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

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

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

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.

**Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.**

**Arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.**

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

**Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget.**

**En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.**

**Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.**

**Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**

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 Opplyst av eier ved befaring.

**Sikring nr 9 i hybel var avskrudd på befaringstidspunktet.**

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

Nei Ikke opplyst om annet.

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

## 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 • **Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling på VVB etter gjeldende forskrift. Fast tilkobling.**

**Konsekvens: Varmegang i stikkontakten kan være til brann.**

• **Komfyrvakt er ikke installert på begge kjøkken, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.**

**Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.**

**Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.**

• **Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.**

**Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.**

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• **For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.**

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

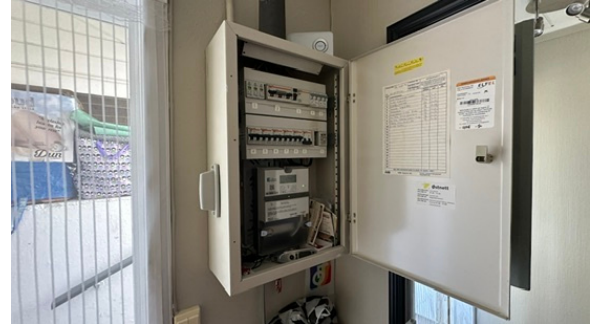
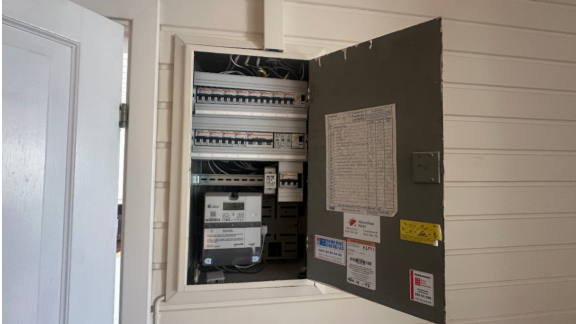
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• **Det kan ikke utelukkes at enkelte eldre stikkontakter og koblingspunkter har behov for vedlikehold, da aldri i plastmaterialer kan føre til sprekker og svekket feste. Kabler og tilkoblinger kan også være utsatt for slitasje over tid. Det bemerkes at boligen var møblert og bebodd på befaringstidspunktet, noe som begrenset full visuell kontroll av det elektriske anlegget.**

• **Gulvvarme i stue - hybel delen var avslått på befaringstidspunktet.**

# Tilstandsrapport

Det anbefales funksjonskontroll for å avklare om anlegget fortsatt fungerer som tiltenkt.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Grunnmur/fundamentering fremstår som sammensatt, med eldre deler utført i støpt betong/murkonstruksjon og nyere/andre deler utført med ringmur/grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Dette vurderes å ha sammenheng med boligens ulike byggeperioder. Fundamenteringsmåte mot grunn er ikke dokumentert, men antas utført etter vanlig byggeskikk for byggeårene og området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

## Terrenghold

### Beskrivelse

Tomten ligger i et område med stedvis skrånende terreng.

#### Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i begge trappeløpene. Åpninger mellom rekkverkets spiler er for store i henhold til dagens krav. Trapp til kjeller mangler rekkverk.
  - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
  - Utvendig rekkverk – Rekkverkene til balkong, terrasse og trappene er for lave i forhold til dagens krav. Dette tilfredsstillende dermed ikke dagens krav. Videre mangler det håndløpere på begge sider i alle trappeløpene.
  - TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:  
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.  
Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene.  
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er behov for tiltak
  - Utvendig rekkverk:  
Konsekvens: Rekkverkets utforming og lav høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.  
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde og håndløpere/rekkverk er på montert på begge sider.
  - Innvendig trapp:  
Konsekvens: Større åpninger mellom spiler og manglende håndløpere/rekkverk kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaade.  
Tiltak: For å lukke avviket må åpningene mellom reduseres til max 10 cm, håndløpere må ettermonteres.
  - Radon:  
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.  
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.
  - Brannceller:  
Konsekvens: Ved avvik i branncelleinndelingen kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.  
Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.  
Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

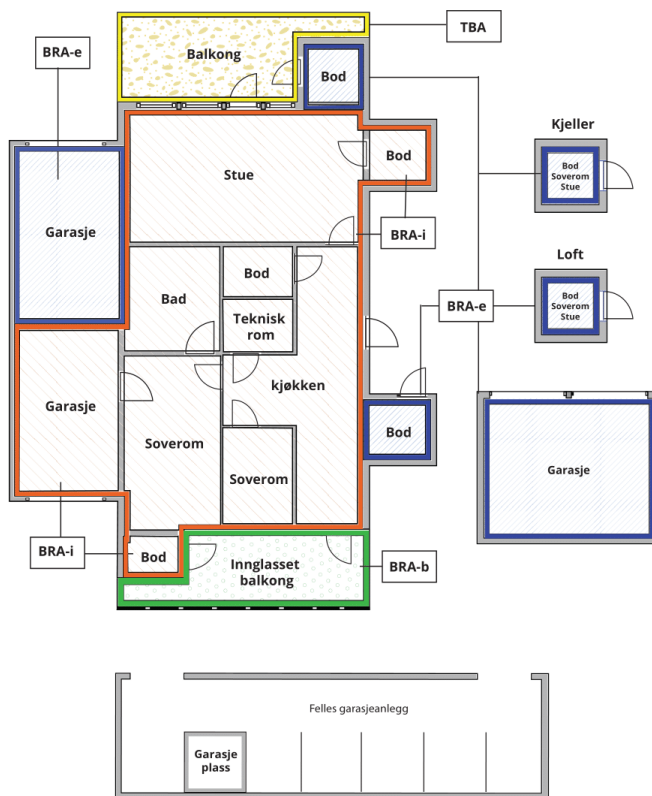
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 OVER 3 PLAN MED HYBELLEILIGHET

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	64			64	9	11	75
1.Etasje	106			106	38		106
Kjeller	50			50		7	57
Kjeller (Hybel)	47			47			47
<b>SUM</b>	<b>267</b>				<b>47</b>	<b>18</b>	<b>285</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>267</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, 2 boder, 3 soverom, stue		
1.Etasje	Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, stue, vaskerom, bod		
Kjeller	Gang, 2 boder, bod/trimmrom, teknisk rom		
Kjeller (Hybel)	Entré, stue/kjøkken, bad/teknisk, soverom		

## Kommentar

### 2.Etasje:

Gang, 2 boder, bad, 3 soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,8 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

### 1.Etasje:

Entré/gang, toalettrom, kjøkken/spisestue, vaskerom, bod, stue.

Utgang fra spisestue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,1 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue og vaskerom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 30,1 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

### Kjeller:

Gang, 2 boder, teknisk rom og bod/trimmrom.

### Kjeller (Hybel):

Entré, kjøkken/stue, teknisk/bad og soverom.

### ALH

Gjelder arealer med lav himlingshøyde, herunder skråtak i 2. etasje og bod i kjeller.

Grunnet lav romhøyde er disse arealene ikke måleverdige i henhold til gjeldende måleregler.

Arealer i boligen med lav romhøyde under 1,9 meter er medtatt i arealoppstillingen under "ALH" i gjeldende etasje.

Arealene er målt innvendig.

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

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av boligens særpregede utforming med skråtak, buede vegger, samt møbler og gjenstander i rommene på befaringstidspunktet, var det noe utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det kan derfor kunne forekomme noe mindre avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

I følge oversendte tegninger stemmer dagens bruk/planløsning ikke fullt ut med byggetegninger fra 1996.

2. etasje: Det er etablert en bod ved siden av badet. Badet er mindre enn vist på tegning. Ett soverom er gjort mindre, og det er i dag etablert en bod mellom stue og soverom i etasjen.

1. etasje: Toalettrommet er bygget større. Vaskerommet er også bygget større, og tidligere gjesterom/arbeidsrom inngår i dag som del av vaskerommet. Det er i tillegg etablert en bod.

Kjeller: Det er etablert et rom under vindfanget til 1. etasje. Rommet er ikke måleverdig og fremgår ikke av tegningene. Rommet benyttes i dag som trimrom.

Utvendig: På fasade nord-øst er det på tegning vist ett vindu og to balkongdører. I dag er det to vinduer i 2. etasje i stedet. På fasade syd-vest er det på tegning vist tre vinduer. I dag er det to vinduer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* (Mangler info/ikke oversendt)

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyde:

Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1950, da andre krav og byggeskikk gjaldt. Eksisterende bygninger vurderes i utgangspunktet ut fra forhold på oppføringstidspunktet, og det stilles normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard uten ved søknadspliktige tiltak.

Romhøyden i de aktuelle rommene er målt til blant annet ca. 1,91 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalte nivå, men vurderes som normalt ut fra byggets alder og oppføringstidspunkt.

Røm med høyde på 1,84 i kjeller, er kun medtatt i arealet under "ALH"

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Fredrik Fjeld	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	88		0	537.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tors vei 13

### Hjemmelshaver

Fjeld Fredrik

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101 & U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Selveier tomt: 538 m<sup>2</sup>.  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.  
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaring: Tørt.  
Utvendig temperatur: ca. 10 °C.  
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.  
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Eier har opplyst om en tidligere lekkasje fra badet i 2.Etgasje, som ble påvissit i himlingen på kjøkkenet, denne skaden ble utberdret og det installert downlights og ny himling på dette tidspunktet.

### Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med to balkonger og terrasse.  
Hybeldel i kjeller med egen inngang.  
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.  
Boligen stod ferdig i/ble tatt i bruk i 1950, og med tilbygg i 1997.  
Boligen med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i både betong/mur og trekonstruksjoner.  
Yttervegger over grunnmur er oppført i betong/murkonstruksjoner, samt i tungt bindingsverk i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledning består av partier med liggende panel og pusset og malte flater.  
Saltak av taksperer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse 11/10-1948  
Tatt i bruk (GAB) 02/10-1950  
- Ifølge Norges eiendommer

Oppgraderinger gjort på eiendommen i henhold til gitte opplysninger:  
(mangler opplysninger).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke oversendt)	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## 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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent

# Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.  
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

**Viktig:**  
Det gjøres oppmerksom på at egenerklærings skjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.  
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.  
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.