

Tilstandsrapport



ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG
CARPORT



Lerdalsgata 8, 1467 STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 77, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 22179-25202

Referansenummer: BC9539

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med terrasse.
Beliggende på Strømmen.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Men med noen moderniseringsbehov knyttet til blandt annet utvendig drenering, terreng og rom under terreng "kryprom, kjellerom" på sikt.

Utvendig:

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takplater.
Yttervegger av laft, kledd med stående bord.
Takkrenner, nedløp og beslg i aluzink og stål.
Eldre drenering og terreng.

Terrasser:

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner og betong/mur konstruksjoner, på til sammen ca. 29,7 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner, på en del, og den andre delen er flislagt på eldre fundament.
Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 6,1 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag.
Rekkverk utført i stående trevirke med gjennomført dekorativ utskjæring.

Teknisk:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på kjøkken og bad.
Oppvarming via ildsted på kjøkken, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Toalettrom med gulvfliser.

Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers malt panel i himling og vegger.
Servant med fabrikkklakkerte fronter. Speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett (kvernerdo).

Bad:

Flislagt baderom fra 2014, i regi av tidligere eier(e).
Sluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i treverk med nedfelt kum.
Langt speil med trerammert montert over.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i tykk finer med nedfelt keramisk kum.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjølfrysenskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Parkering inne på egen tomt og i carport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

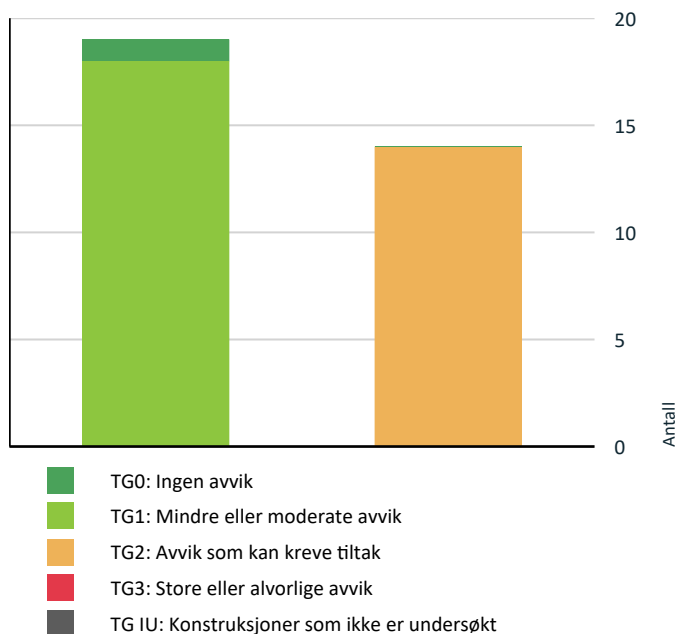
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

12.2025: Søkt om bruksendring på 2.etg. for å få godkjent historisk endring fra innglasset terrasse til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og rørapplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør,

montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

På forespørsel har 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/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT



Byggeår

1912

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligbygg på over 2 etasjer, terrasse og frittstående carport.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Bygget vindfang ved inngangsparti.
------	---------	------------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takoppløft av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Takkonstruksjon/-teking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er innsisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Da taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, stige-trinn, snøfangere og beslag i stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stige-trinn 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av:

- Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Enkelte nedløpsrør er ikke ført i rør, ned i bakken eller på, bort fra bygningsmassen for å lede vannet bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må snøfangere monteres på alle takflater. Og gjeldene nedløp bør føres i rør, vekk fra boligen.

Konsekvens - Snøfangere hindrer snøras og beskytter områder der personer ferdes nær takkonstruksjonen.

Nedløpsrør: Å ikke føre takvann bort i lukket rørføring kan føre til fuktpåkjenning på grunnmur og redusert levetid på bygningsdeler. Det øker også faren for vanninntrengning i kjeller og kan gi dårligere drenering rundt bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i laft av trekonstruksjoner.

Kledd med stående bord.

Ytterveggene er opprinnelig isolert i henhold til eldre byggestandard og metode, og deler av boligen ble i 2015 tilleggsisolert utvendig av tidligere eier(e), basert på opplysninger fremlagt.

Dokumentasjon på utførelse og materialvalg er ikke fremlagt, og tiltaket er derfor ikke nærmere kontrollert.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.

Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen, eller kun begrenset, lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på deler av boligen - østveggen.

Bemerkning:

Enkelte kledningsbord er skjøtet med kort avstand mellom skjøtene og har ujevne tilpasninger rundt omramming. Utførelsen vurderes som noe ufagmessig, men forholdet anses i hovedsak å være av estetisk karakter uten vesentlig betydning for funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring kan utføres lokalt ved å etablere åpninger i bunn og topp av kledningen, på gjeldene vegg. Alternativt kan tiltak utføres i forbindelse med fremtidig modernisering eller omteking. Det ble ikke observert synlige symptomer på følgeskader ved visuell inspeksjon.
- Begrenset lufting kan over tid medføre at kledningen utsettes for høyere fuktbelastning enn nødvendig. Dette kan redusere uttørkingsevnen bak kledningen og kan over tid svekke den tiltenkte funksjonen til luftespalten. I enkelte tilfeller kan dette føre til kondensoppbygging og fuktrelaterte skader på kledning og underliggende konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av taksperrer i trekonstruksjoner.

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

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.

Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av undertak og gjennomføringer, da disse områdene ikke lot seg inspisere på befaringsdagen. Dette bør særlig vurderes ved en eventuell modernisering.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og

Tilstandsrapport

synlige observasjoner.

Bemerkning:

Det ble observert eldre fuktmerker på teglpipe. Det ble gjennomført overflatesøk med fuktindikator, og det ble ikke registrert unormale verdier. Overflaten fremstod som tørr på befaringstidspunktet, og det var ingen tegn til aktiv fukt.

Anbefaling: Det anbefales å følge med på forholdet for å sikre at det ikke utvikler seg videre.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015, 2019 og eldre.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

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

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, montert i 2020.

—

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner og betong/mur konstruksjoner, på til sammen ca. 29,7 m².

Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner, på en del, og den andre delen er flislagt på eldre fundament.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 m.

—

Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 6,1 m².

Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag.

Rekkverk utført i stående trevirke med gjennomført dekorativ utskjæring.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverkene har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav (minimum 1,0 meter).
- Det mangler håndløper på én side av trappeløpet ved inngangspartiet, noe som reduserer brukssikkerheten.

Det er registrert normal bruksslitasje og eksponering for klimapåvirkning på terrasse, samt enkelte riss i flisfuger og hulrom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må håndløpere ettermonteres på begge sider av trappeløpet, og rekkverkshøyden må økes.

Lave rekkverk kan i værste fall medføre personskade.

Utbedring av avvik bør vurderes, men det er ikke noe formelt krav pr. idag.

Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Bygningen tilfredsstiller nødvendigvis ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.

Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré.

Laminat i 1.etasje og tregulv i 2.etasje.

Gulvvarme på badet og i entré.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers panel.

Himlinger:

Panel i samtlige himlinger.

Downlights i de fleste rom.

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

Romhøyden ble i stue/gang målt til ca. 2,55 m (2.etg, høyeste punkt).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badrom er vurdert separat under punktet "Badrom" i rapporten.

Bemerkning:

Tilstandsrapport

Laminatgulvet er stedvis lagt ufagmessig med hensyn til skjøting, og det er observert stedvis knirk i gulvet. Forholdet fremstår i hovedsak som av estetisk karakter, og eventuelle tiltak vurderes som en del av modernisering etter kjøpers behov og prioriteringer.

Konsekvens - Skjøtene kan gli fra hverandre over tid, og eventuell økt gulvknirk kan oppstå som følge av mangelfull montering.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag og etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene og 2020 (tilbygget).

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 befaring.

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:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

2.Etasje:

Stue: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

2.Etasje:

Entré/gang: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik på 2 meter (TG2).

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

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.

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i boligen. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i spisestue/kjøkken.

Det er montert ildsikker plate i front/under peisen.

Pipeløp i stål, inne teglsteinspipe.

Feieluke er lokalisert i kjellerrom.

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

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Bemerkning:

Det er observert rust på sotluken, men forholdet vurderes å være av mindre betydning da det er montert en innvendig sotluke på stålrøret som ivaretar funksjonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Kryp kjeller

Kjellerrom:

Atkomst via luke i kjøkkengulv.

Overfalter består av pusset tegelstein på vegger, støpt såle mot grunn, og trebjelkelag i himling.

Mekanisk ventil er montert i rommet, samt isolering med blå ekstrudert polystyren (XPS) plater er utført på deler av yttervegg. Utførelsen fremstår som provisorisk.

Det ble gjennomført et overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige overflater i rommet.

Overflatesøk gir kun indikasjoner og må tolkes med forbehold, da verdiene kan påvirkes av årstid, klima og værforhold.

Målingene viste forhøyede verdier nær gulvnivå, noe som kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen eller kapillært opptrekk i mur. Det ble ikke registrert synlig fuktskade, men målingene tilsier at konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll eller videre undersøkelser for å utelukke risiko for fuktrelaterte skader.

Kryprom:

Tilstandsrapport

Det ble foretatt visuell inspeksjon av kryprommet via en liten luke i yttervegg (vindusåpning). Kryprommet med pukk og jordbunn og fremstår som lavtliggende med svært begrenset høyde, noe som hindrer ferdsel og full inspeksjon. Det ble kun gjennomført observasjon i umiddelbar nærhet til åpningen, og store deler av kryprommet er derfor ikke vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng er utsatte konstruksjoner, særlig med hensyn til påkjenninger fra fukt, vanninntrengning og klima. Det anbefales derfor å følge med på forholdene gjennom året, da symptomer kan variere med værforhold og årstid. Tilstandsgrad er vurdert ut fra observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Forholdene kan fremstå annerledes på et annet tidspunkt av året, og dette presiseres som en del av forutsetningene for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerom:

Tilstandsgrad 2 vurderes som følge av flere forhold:

- Det er registrert avflassing i puss og overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
- Overflatesøk viste forhøyede fuktverdier, og det ble registrert tegn til fuktige forhold i rommet.
- Trappeløsningen ned til rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Eier har montert mekanisk vifte som et kompenserende tiltak for ventilasjon i rommet, som ligger under terreng og derfor er spesielt utsatt for fuktproblematikk.

Kryprom:

- Har svært lav høyde, og det var derfor ikke mulig å foreta fullstendig innvendig inspeksjon. Vurderingen er basert på visuell observasjon fra tilgjengelige deler via luke i yttervegg. Tilstandsgrad 2 er tildelt på generelt grunnlag, jf. NS 3600, grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og kjent risikoprofil for denne typen konstruksjon.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Det ble ikke registrert tegn til skade i de tilgjengelige områdene, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelse anbefales. Det oppfordres også til å følge med på ventilasjonsforhold og fuktnivå, da det er risiko for skadeutvikling som følge av fukt og utilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerom:

- For å lukke avviket bør tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring vurderes, og trappeløsningen bør utbedres i henhold til gjeldende krav. Følge med på forholdene er å anbefale.

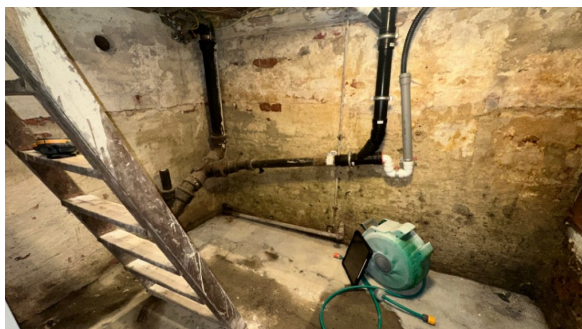
Konsekvens – Vedvarende fuktighet kan gi risiko for sopp-/råteskader og redusert konstruksjonssikkerhet. Mangelfull trapp kan medføre fare for fall og personskade.

Kryprom:

- For å lukke avviket bør videre undersøkelser gjennomføres av utilgjengelige områder.

Det anbefales også å legge ut isolerende plastmatter (vintermatter) over bakken, for å redusere fukt og kondens fra grunnen som kan påvirke bjelkelaget over tid.

Konsekvens - Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre risiko for skjulte fukt- og råteskader i bærende trekonstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,78 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.
- For å lukke avviket må rekkverk utbedres i henhold til gjeldene krav.

Konsekvens - Kan potensielt føre til personskade.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2014, i regi av tidligere eier(e).

Det er fremlagt "Baderomssertifikat" på når og hvilket firma som har utført arbeidet på badet. Annen type dokumentasjon foreligger ikke.
Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å kunne unngå oppsvelling i vinduløsning.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 50 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).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjonen.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og mansjett, fra 2014.
Sluk i dusjene.

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:

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

Bemerkning:

Dagens løsning i sluket fremstår som noe usikker, da det er observert at synlig mansjett i sluket som ikke ser ut til å være mettet. Dette kan potensielt medføre at vann trekkes inn i konstruksjonen over tid. Uten tilstrekkelig dokumentasjon er det ikke mulig å konstatere materialvalg.

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



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i treverk med nedfelt kum.
Langt speil med trerammert montert over.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet (fuktstyrt).
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

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

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjellerstue), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

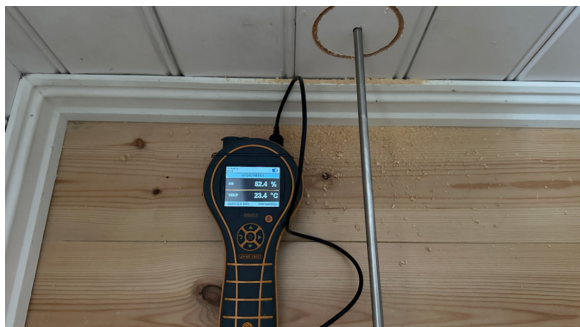
Søket med RF-måler (relativ fuktighet) viste en måling på 52,4 % ved 23,4 °C, noe som indikerer normale verdier for inneklima og ikke gir grunnlag for mistanke om unormal fuktbelastning i området (på befaringstidspunktet).

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.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i tykk finer med nedfelt keramisk kum.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Komfyrvakt er ikke installert.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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.

Tilstandsrapport

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvfliser.

Overflater:

Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers malt panel i himling og vegger.

Installasjoner:

Servant med fabrikkklakkerte fronter. Speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett (kvernerdo).

(Det er montert lekkasjevarsler i rommet bak toalettrommet, som en forbyggende løsning dersom det skulle oppstå en evt. vannlekkasje på sisternen/toalettet).

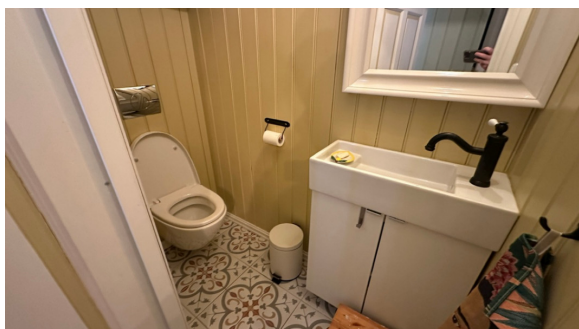
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ikke avtrekk - ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket må mekanisk avtrekk ettermonteres.

Konsekvens - Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt fuktbelastning over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i krypkjeller.

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.

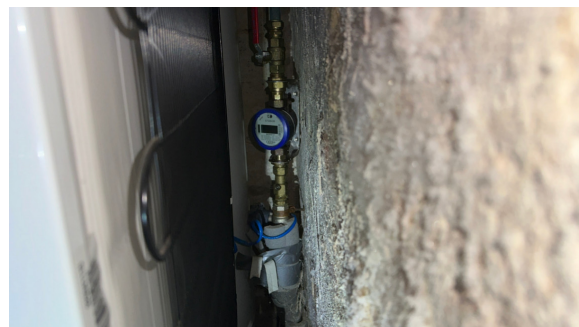
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

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 befaring, og alder.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern, nyere og eldre.

Stakeluke lokalisert i krypkjeller.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Bemerkning:

Det er noen eldre deler av støpejernsavløp i krypkjelleren som har passert over halvparten av forventet levetid, og disse bør påregnes utskiftet i nær fremtid. Eldre rør kan ha redusert tetthet sammenlignet med nyere avløpsrør.

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

TG 2 Ventilasjon

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

Tilluft slippes inn via enkelte veggventiler.

Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

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.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ventiler i vegger eller vinduer i 2. etasje, utover mulighet for lufting ved åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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 dører.

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

Konsekvens:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerrom.

Volum: 198 liter.

Produksjonsår: 2015.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

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

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert, men det er montert lekkasjevarsler med sensor i rommet som kompenserende tiltak.



TG 1 Andre installasjoner

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.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i gang (2.etg).
EL-anlegg ble byttet i 2014, utvidet i 2023.
Automatsikringer og noen med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern er montert.
Hovedbryter og 16 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll:

"Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 10.03.2025 i Lerdalsgata 8, 1467 STRØMMEN.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Maja Bjerke Drøyli"

Inntak og sikringsskap

3. 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 anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**

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 takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, fra tidligere eier(e).

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.

Generell kommentar

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eldre drenering med ukjent alder og utførelse.

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.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt. Drenerende masser bør sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng bør ha vannavvisende overflate. Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

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 nedbørsmengde. 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur som ringmur, uten støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert stedvis malingsslipp, riss og sprekker i overflaten på grunnmuren rundt boligen.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

Konsekvens - Malingsslipp og flassing indikerer klima- og slitasjepåvirkning i grunnmuren, og det må påregnes vedlikehold/utbedring over tid med tilhørende kostnader.

Terrenghforhold

Tomten er beliggende i et område med delvis skrått 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 vanntette 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 veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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.

Bygninger på eiendommen

Carport & redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående carport.
Bærende konstruksjoner er utført som rammeverk i tre.
Pulttak (skråtak) med sperrer i trekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater.
Grus som underlag.

Utvendig redskapsbod
Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel og takplater.
Yttervegger i enkel bindinsverk, kledd med stående samt liggende panel.
Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjoner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

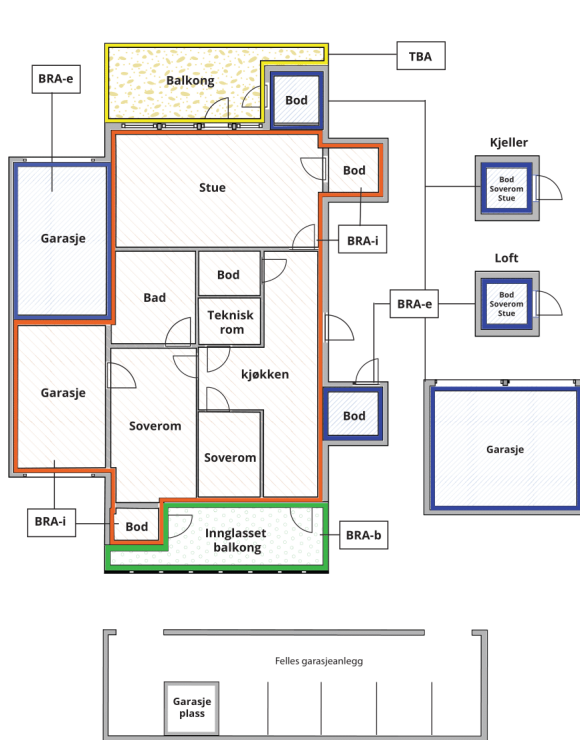
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	62			62	36		62
2.Etasje	41			41			41
Kjellerom						7	7
SUM	103				36	7	110
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken		
2.Etasje	Bad, stue, 2 soverom		
Kjellerom	Kjellerom		

Kommentar

1.Etasje:

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

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 29,7 m².

Inngangsparti ble målt til ca. 6,1 m².

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

2.Etasje:

Stue, bad og 2 soverom.

Frittsåtende carport på tomten.

Biloppstillingsplass ble målt til ca.14 m².

Kjellerom via luke i kjøkkengulv.

Gulvvarealet ble målt til ca. 6,9 m². og er medtatt i arealoppstillingen under "ALH" i gjeldende etasje.

Grunnet for lav romhøyde (målt til ca.1,75m) er rommet ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler.

Det er også kryprom under deler av boligen. Arealet er ikke måleverdig på grunn av begrenset tilkomst og lav-ingen høyde.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

12.2025: Søkt om bruksendring på 2.etg. for å få godkjent historisk endring fra innglasset terrasse til soverom.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se "Opplysninger om eiendommen" under "Begyggelsen" for mer informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Carport & redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport og bod		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport og bod		Carport, redskapsbod	

Kommentar

Redskapsbod ble målt til ca. 6,6 m².

Carporten ble målt til ca. 14 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT	103	0
Carport & redskapsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Maja Bjerke Drøyli	Kunde
	Helgedagsrud Tore Andreas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	176		0	482.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Lerdalsgata 8

Hjemmelshaver

Drøyli Maja Bjerke, Helgedagsrud Tore Andreas

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lerdalsgata 8 ligger i et etablert boligområde i Strømmen, med kort avstand til både lokale servicetilbud og Strømmen sentrum. Beliggenheten gir nærhet til daglige gjøremål og gjør området praktisk for både pendlere og fastboende.

I nærområdet finnes det blant annet dagligvarebutikk, barnehager, skoler og ulike fritids- og servicetilbud. Det er også tilgang til grøntområder og turmuligheter i rimelig nærhet, som gir gode muligheter for uteaktiviteter og rekreasjon.

Kollektivtilbudet i Strømmen er godt, med togforbindelser fra Strømmen stasjon mot blant annet Oslo og Lillestrøm, samt bussforbindelser til nærliggende områder. For bilister er det kort vei til hovedveinettet og videre forbindelse til blant annet E6, som gir enkel adkomst til Oslo og omkringliggende kommuner.

Om tomten

Selveier tomt: 483 m².
- 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.

Bebbyggelsen

Enebolig over 2 etasjer med terrasse i hagen.
Frittstående carport og redskapsbod.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1912 med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er opprinnelig oppført i laftede trekonstruksjon, kledd med stående bordkledning.
Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Rammetillatelse 16/03-1928
Igangsett 17/04-1928
Tatt i bruk (GAB) 14/04-1929
- I følge Norges eiendommer

Oppdragderinger gjort på eiendommen i henhold til opplysninger gitt:

07/2019-11/2019: Renovasjon 2. etg. ekskl. bad. Arbeid hovedsaklig utført av eiere. Isolasjon, dampspærre, nye overflater.

06/2020-12/2020: Arbeider på fasade: Skifte av tak, tilbygg mot nord, økte takustikk, ny terrasse. Viser til byggesak BYGG-20/01523. Arbeid utført hovedsaklig av eiere.

2020: Gravd fiber til hus. Utført av eiere.

2022: Malt overflater stue og kjøkken, utført av eiere.

2023: Oppgradert strøm til 3-fas, mindre el-arbeider (kontakt bad, opplegg for elbillader, mv.). Utført av Odal Elektro AS, og OneCo AS.

2024: Endringer på terrasse, jf. byggesak BYGG-20/01523. Utført av eiere.

10/2025: Carport. Arbeid utført av eiere.

15/2015: Bad, utført av Wilson Bygg og Bad med underleverandører. Det foreligger baderomssertifikat.

2016: Kjøkken fra Ikea.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	05.11.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.11.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjennelse 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 ulike definisjoner 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BC9539>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon