

# Tilstandsrapport

📍 Christian Kroghs vei 68, 1415 OPPEGÅRD

📖 NORDRE FOLLO kommune

# gnr. 243, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26065

Eiendomsverdi ref nr: VM4655

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

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

920 25 670



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Enderekkehus over 2 plan.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 13 m<sup>2</sup>.

Fra ett soverom i U. etasje er det utgang til uteareal med belegningsstein, begge med gode solforhold.

I regi av tidligere eier ble utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- \* I 2012 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder i vaskerommet.
- \* I 2006 ble det i separat toalett i montert ny servant og toalett.
- \* I 2005 ble det montert ny verandadør og nye vinduer.
- \* Det ble montert ny innmat i sikringskapet, uvisst når dette ble gjort.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har utført i egen regi eller fått utført oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- \* I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- \* Innvendige flater i stue, soverommene, separat toalett samt innredet rom i U. etasje har blitt oppgradert/fornyet.

Praktisk innredet enderekkehus.

Det er påbegynt oppgraderinger, ikke helt ferdigstillet og det er noe gjenstående arbeider i nesten alle rom ved at det mangler fot- og taklister + gerikter ved dører og kjøkkenvinduet samt avslutninger mot terskler.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid. For yttervegger er vurderingen knyttet til alder og isolasjonsevne, og alder ved vinduer samt alder for tak/taktekking.

Vaskerommet + dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom og dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

## Enderekkehus - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasjen.
- \* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning som har en del tørkesprekker. Yttervegger m/kledning vurderes til TG 2 etter kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.
- \* Vinduer og verandadør med isolerglass i 1. etasje er fra 2005. Vinduer i U. etasje er av eldre dato, bortsett fra vindu i Innredet rom som har blitt skiftet til et større vindu. Vinduer eldre enn 20 år

vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

\* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel av eldre dato, uvisst når denne ble lagt. Taktekking er vurder til TG 2 etter alder.

\* Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m<sup>2</sup>, med rekkverk som er for lavt etter dagens krav. Fra ett soverom i U. etasje er det utgang til uteareal med belegningsstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

Det er noe gjenstående arbeider i nesten alle rom ved at det mangler fot- og taklister samt noe åpne skjøter i tapetserte flater eller løs tapet i vindfang + at det ikke er montert gerikter ved kjøkkenvinduet og enkelte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

U. etasje:

- \* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

- \* Vaskerom med malt gulv.

Dusjbadet og vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommet og dusjbadets tettesjikt/membran for at de skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for disse rommene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

U. etasje:

Separat toalett med servantbolle og veggmontert wc.

Naturlig avtrekk via veggventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- \* 200 l varmtvannsbereder fra 2012, som er montert i vaskerom.
- \* Vannrør av kobberør, som hovedsakelig er fra byggeåret. Stoppekran i vaskerommet.
- \* Avløpsrør i plastrør, hovedsakelig fra byggeåret..
- \* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner.
- \* Elementpipe, som er helbeslått over tak.
- \* 3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Det ble i regi av tidligere eier montert ny innmat i sikringskap, uvisst når dette ble gjort. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- \* Det antas at dreneringen er fra byggeåret. Det er noe synlig grunnmursplast. Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder.

# Beskrivelse av eiendommen

\* Grunnmur er trolig av Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er kun synlig innvendig i vaskerommet. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, men noe synlige skjolder/saltutslag, som antas å komme fra kapillært sug.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enderekkehus

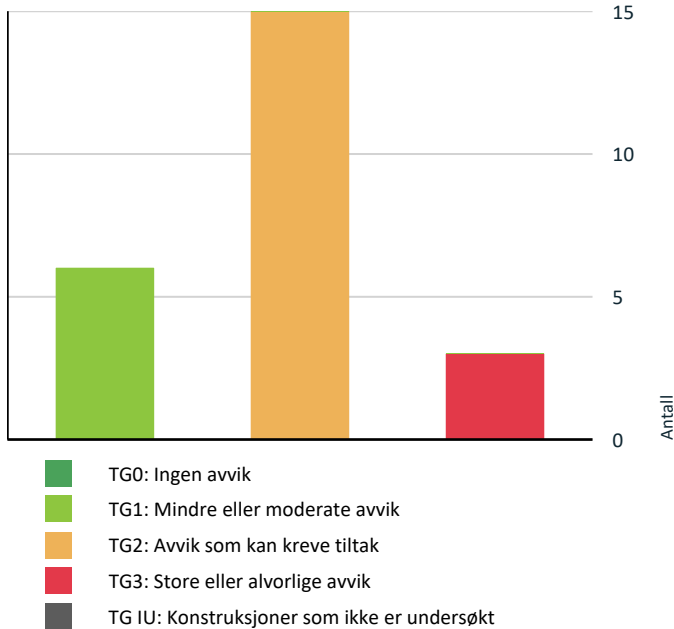
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Innredet rom i U. etasjen er byggemeldt og godkjent som boder samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

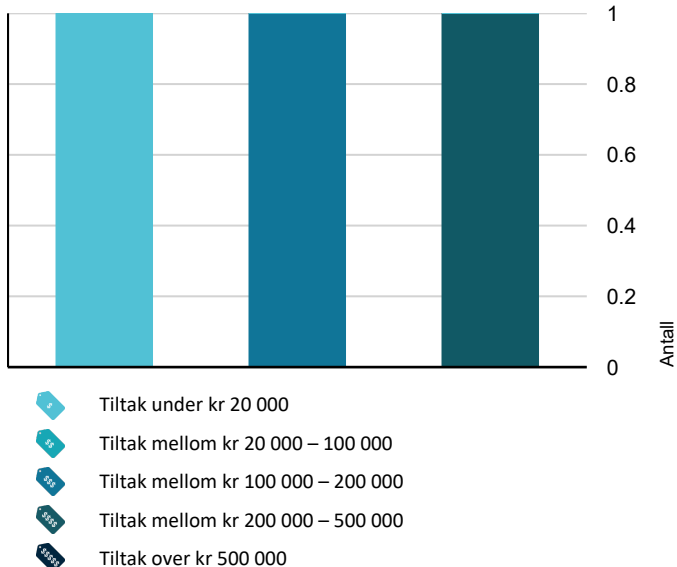
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Oppsummering av avvik

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


## Enderekkehus


<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U. etasje > dusjbad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U. etasje > vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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





 **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

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

 **Spesialrom > U. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeøpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENDEREKKEHUS

### Byggeår

1977

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, uvisst når denne ble lagt - det er på tide å legge ny.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, uvisst når denne ble lagt - det er på tide å legge ny.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tak tekket med shingel med ukjent alder gir usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet. Når det vurderes som modent for utskifting, innebærer dette økt risiko for slitasje og eventuell fuktinntrenging over tid.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for omlegging av taktekking. Arbeidet bør omfatte ny tekking og gjennomgang av undertak og tilhørende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Takvann er ikke i rør ført bort fra grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, naturlig å skifte i forbindelse med omlegging av shingel. Malingslitte beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål har naturlig aldersslitasje, og malingslitte beslag gir redusert beskyttelse mot korrosjon over tid. Forholdet kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å skifte takrenner, nedløp og beslag i forbindelse med omlegging av taktekking. Dette vil gi en helhetlig og mer varig løsning.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.  
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del tørkesprekker i utvendig kledning, og ser noe slitt ut.  
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Tiltak:

Det anbefales oppgradering av kledningen. Tilleggisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller fasadeoppgradering.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.  
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med shingel, på undertak av rupanel.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Taket er bygget i en tid hvor det var tillatt å bygge tak som kun er for lett taktekking, det antas at gjeldene tak er bygget kun for lett taktekking.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det er viktig at det avtrekksmuligheter på lagringsloftet. Det er avtrekksventil på lagringsloftet i dag. Ved omlegging av taket bør det etableres bedre avtrekksmuligheter, f. eks ved lyre eller luftehatt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på byggemåte, alder og isoleringsevne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas dimensjonert for lett taktekking, med slankere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og større følsomhet for kondensering mot kaldt loft. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd så lenge taket benyttes med lett tekking og fremstår uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsloftet og jevnlig kontrollere konstruksjonen. Ved fremtidig omtekking eller oppgradering kan etterisolering og eventuell vurdering av konstruksjonen gjennomføres.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trekarmen og isolerglass.

# Tilstandsrapport

Vinduene er fra:

\* Vindu i innredet rom rom i U. etasje er fra 2020.

\* Øvrige vinduer er fra 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påpekes at vinduer er ca 20 år gamle.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer med isolerglass som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort. Forholdet er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utsifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

## Dører

### Beskrivelse

\* Terrassedør i ett soverom i U. etasje og verandadør i stuen med isolerglass og trekarmen, som begge er fra 2005.

\* Eldre inngangsdør.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* Terrasse- og verandadører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

\* Eldre inngangsdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass som er ca. 20 år gamle har passert en betydelig del av forventet brukstid. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort.

Eldre inngangsdør.

Dørene er vurdert til TG 2 ut fra alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fremstår tette og i normal funksjon. Utsifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

1. etasje:

\* Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m<sup>2</sup>, komposittefliser på gulvet. Overbygget med A-taksplater av plast, som slipper igjennom lys.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendig screens ved stuevindu mot verandaen.  
Markise ved soverommet i 1. etasje, slitt duk.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:  
Gulv med parkett, laminat og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.  
Det er åpninger mot terskler, manglende fotlister samt mye bruksslitasje på parkett i vindfang.

Vegger:  
Vegger med tapet, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.  
Det er skjolde i stuetapet over panelovn samt løs tapet i vindfang + manglende avslutninger uten gerikter.

Himlinger:  
Himlinger med malt panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider + etter kommenterte forhold.  
Etter helhetsvurdering av innvendige flater til TG 2 og med behov for oppgradering/utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:  
Det er gjenstående arbeider og registrerte forhold som medfører behov for oppgradering eller ferdigstilling. Innvendige flater er samlet vurdert til TG 2, noe som tilsier moderat avvik og behov for tiltak for å oppnå ønsket standard.

Tiltak:  
Det anbefales å ferdigstille gjenstående arbeider og utbedre kommenterte forhold. Tiltakene kan gjennomføres i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold av boligen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

#### Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/spisestue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etasje)  
\* I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 22 mm.

Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

## Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i U. etasjen.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

- 1. etasje) Kjøkken.
- U. etasje) Begge soverommene.

- 1. etasje)
- \* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 6 mm.

- U. etasje)
- \* I soverommet med utgang ble det målt høydeavvik på 10 mm.
- \* I det andre soverommet ble det målt høydeavvik på 4 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe, som er helbeslått over tak.  
Det er ikke ildsted i boligen i dag.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innredet rom, vaskerommet og bad samt ligger mot grunnmur, og er således Rom under terreng.

Det er ikke påføring i disse rommene, yttervegg i badet er trolig flislagt på grunnmuren.

Det er ikke noe sjikt å foreta hulltaking i, slik at dette ikke ble gjort.

Det er ikke tilfarergulv i U. etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med mulig fundamentering på fjell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom, særlig når dreneringen er av eldre dato. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inn klima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befarings tidspunktet.

## Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

Ved eventuell redrenering, er det i dag anbefalt at grunnmuren også isoleres utvendig - for å forhindre kondensering.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene, med beleg i trinnene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap i trappegang i 1. etasje samt innredet rom og ett soverom i U. etasje.

## VÅTROM

### U. ETASJE > DUSJBAD

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

Nedfelt servant, servantskap og dusjhjørne.

Eldre vannrør av kobber.

Dusjbadet har naturlig avtrekk via ventil.

Sluket er i dusjhjørne og isolert fra resten av badegulvet. Bunnlist til dusjdørene rundt dusjhjørnet er høyere enn terskel mot entre/gang.

Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad/våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Dusjbadets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene antas å ikke tilfredsstillende dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

## Tiltak:

Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## U. ETASJE > DUSJBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering samt at .

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## U. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med malt gulv.

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk med klemring, men det er ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Rommet har naturlig avtrekk via veggventil.

Vannrør er kobberrør, som er lagt åpen på vegg.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det er ikke synlig membran ved sluket, slik at det antas at det ikke er noen fuktsikring av gulvet. Et vaskerom er et våtrom og skal vurderes som det, men fungerer i dag som vaskerom for nåværende eier og eventuelt med montering av waterguard/aquastop - vil det fortsatt kunne gjøre det.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens:

Vaskerommets alder og oppbygging, gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

#### Tiltak:

Det anbefales modernisering av vaskerommet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## U. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:

# Tilstandsrapport

- \* Vaskerommet ligger mot terreng/yttervegg/grunnmur eller mot flislagt bad eller med murvegg rundt.
- \* Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

##### Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

##### Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Det er ikke avtrekksventiler i kjøkken, avtrekkskanal kan med relativt enkle grep føres over tak eller montere avtrekksventil i kjøkken.

##### Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Eventuelle forbedringer av ventilasjonsløsningen bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## SPESIALROM

### U. ETASJE > SEPARAT TOALETT

#### **Overflater og konstruksjon**

##### Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

## Tiltak:

Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber, som hovedsakelig er fra byggeåret.

Stoppekran i vaskerom.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør/kobberør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

## Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting er naturlig i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

### **Avløpsrør**

#### Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør. Det antas at disse hovedsakelig er fra byggeåret.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

## Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.  
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

#### Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider er merket produksjonsår 2012 og er montert i vaskerom m/sluk.

Varmtvannsbereider er montert med direktekoblet strømtilførsel med bryter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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 bygnings sakkyndig 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

3 x 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet og jordet anlegg fra forskjellige år. Det ble i regi av tidligere eier montert ny innmat i sikringsskap, uvisst når dette ble gjort. Generelt et et eldre sprede-/fordelernet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Ukjent**

3. 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 Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet eller montering av ny kjøkkeninnredning.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 Konsekvens:**

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

## Tiltak:

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det antas at det er fundamentert på faste masser/fjell.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er noe synlig grunnmursplast ved bakre langvegg.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid eller senere oppgradering. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer. Vanlig metode på den tiden var montering av grunnmursplast.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Drenering med denne alder har normalt passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmurer, selv om det ikke nødvendigvis er synlige fuktproblemer i dag.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på grunnmurkonstruksjoner for tegn til fuktpåvirkning.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av antar Leca og som utvendig er pusset og malt.

Det antas at såler er fundamentert på faste masser/fjell.

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som

# Tilstandsrapport

helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Fundamentering direkte på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, hvor fukt fra fjelloverflaten trekkes inn mot grunnmur og såler. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader.

### Tiltak:

Det anbefales å følge med på innvendige overflater i bakre del av U. etasjen for tegn til fukt. Ved behov kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, som forbedret drenering eller overflatebehandling.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- \* Det er ikke opplyst om radonmåling.
- \* Rekkverkshøyden på verandaen foran stuen ble målt til 86 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.
- \* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendige trapp til inngangsdør eller håndløper ved terrengtrapp ved gavlvegg. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.
- \* Ved innvendig trapp er det ikke montert håndløpere på vegg samt at åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

\* Det er ikke opplyst om radonmåling.

Konsekvens:

Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

\* Rekkverkshøyden på verandaen foran stuen ble målt til 86 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

\* Det er ikke montert rekkverk på begge sider av utvendige trapp til inngangsdør samt at det ikke er montert håndløper ved terrengtrapp ved gavlvegg.

Konsekvens:

Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av inngangspartiet. Utvendig terrengtrapp ved gavlvegg uten håndløper gir redusert støtte ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved oppgradering av inngangspartiet. Ved terrengtrapp opp til baksiden; Det anbefales montering av håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

\* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trappeløp samt at åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.

Konsekvens:

Manglende håndløper i innvendig trappeløp gir redusert støtte ved bruk av trappen. Åpninger i rekkverket større enn 10 cm kan innebære økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det er ikke krav, men det anbefales montering av håndløper på vegg samt utbedring av rekkverk og trinnåpninger slik at åpningene reduseres. Tiltakene vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Antar byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Rekkegarasje med asfaltert gulv. Vegger i åpent bindingsverk med utvendig kledning, veggene er enkelt fundamentert på terreng. Tak i trekonstruksjon, som er belagt med shingel. Vippeport.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

## Utebod



### Anvendelse

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Antar byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Relativ enkel og sliten utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Pulttak i trekonstruksjoner som er takket med shingel.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

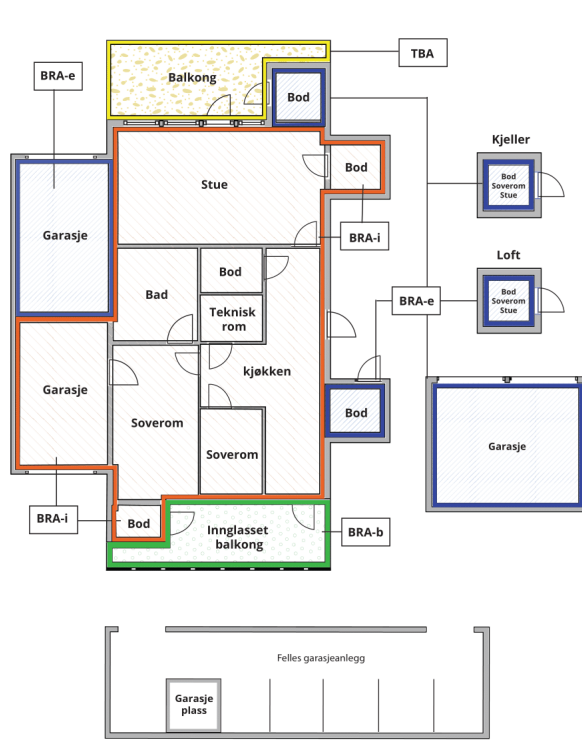
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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.

## Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	13
U. etasje	58			58	
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trappegang, soverom, kjøkken, stue/spisestue		
U. etasje	Dusjbad, trappegang, vaskerom, separat toalett, innredet rom, 2 soverom		

### Kommentar

Enderekkehus over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:

Vindfang, trappegang, soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Romhøyde i stuen er 2,38 m

Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 13 m<sup>2</sup>.

Belegningsstein ved inngangssiden.

U. etasje:

Trappegang, dusjbad, vaskerom, separat toalett, innredet rom og 2 soverom.

Romhøyde i trappegangen er 2,38 m.

Fra ett soverom er det utgang til uteareal med belegningsstein.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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 godkjennelse 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 målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Innredet rom i U. etasjen er byggemeldt og godkjent som boder samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

### Kommentar

Rekkegarasje på fellesområdet nederst på feltet.

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

### Kommentar

Utebod ved inngangssiden.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Wendy Johansen, som påviste og ga opplysninger	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	513		0	191.1 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Christian Kroghs vei 68

### Hjemmelshaver

Wendy Johansen

### Kommentar

+ ideell andel av fellesareal

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enderеккеhus over 2 plan, som har gode solforhold og ingen gjenboere.

Trafikkskjermet bomiljø i et veletablert og barnevennlig område på Greverud.

Kort avstand til barnehage, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder i marka.

Det medfølger rekkegarasje nederst på feltet + 1 utendørs parkeringsplass m/strømuttak på fellesområdet. Gjesteparkering på fellesområdet.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

### Om tomten

Tomten/hagen er pent opparbeidet og beplantet.

Belegningsstein ved inngangssiden og foran U. etasjen.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen ble ferdigstillet i 1977 og er oppført på eiet tomt, som er 191,1 m<sup>2</sup> samt ideell andel av fellesareal.

Det antas at garasjen ble bygget i 2008.

\* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av husrekken/boligen, datert 13.2.1985

Fellessarealene forvaltes/driftes av Greverudlia Sameieforening Felt B og for dette betales det en total felleskostnad med kr 1.685,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 800,-, Telenor Internett Frihet M med kr 429,-, avgift Greverudlia Velforening med kr 71,-, ekstra parkeringsplass med kr 85,- og akonto EI-bil lader med kr 300,-.

Strømforbruk/-kostnad for lading avregnes jevnlig og etterfaktureres.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av husrekken/boligen, datert 13.2.1985	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/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/VM4655>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon