

# Tilstandsrapport

RAMBOLL

 Boligbygg med flere boenheter

 Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 241, bnr. 542, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22713-1013

PropCloud ref nr: SF1805

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

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

# Rambøll Norge

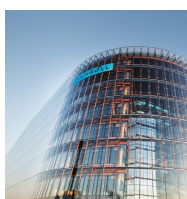
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



## Rapportansvarlig

Lasse Sandaker

Uavhengig Takstingeniør

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654

# 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.

## 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Leilighet oppført i 2002, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trapp fra bakkenivå.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med normal standard på innredning og overflater.

Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Parkering på felles gruset parkeringsplass tilhørende sameiet. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er utført i en enkel saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein, og det er observert et forenklet undertak med sutaksplater samt overliggende sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via loftsluke fra soverom. Ventilasjon av loftet skjer gjennom ventil i gavl samt luftekassetter i gesims. Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert beslag samt stigetrinn til pipe i metall.

Bygningens yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk i henhold til byggeskikk fra oppføringsåret. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre, og utvendig er veggene kledd med stående bordkledning av tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er i teak/treverk, og det er malt balkongdør i tre.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med terrassebord og har rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Terrassen er videre utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise.

Det er felles utvendig trapp i tre opp til inngangspartiet.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.

Veggoverflater av: Malte slette tapetserte overflater og panel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 15 mm.

Soverom 11 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 241 cm.

Soverom 242 cm.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feiluke plassert i gang.

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet har vinylbelegg på gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk inne i dusjkabinettet.

Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 26,9% ved 20,7 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet har plass til kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin i benk. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke montert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), tilførsel i kobber.

Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonsystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 56 Amp, 230 V. Anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

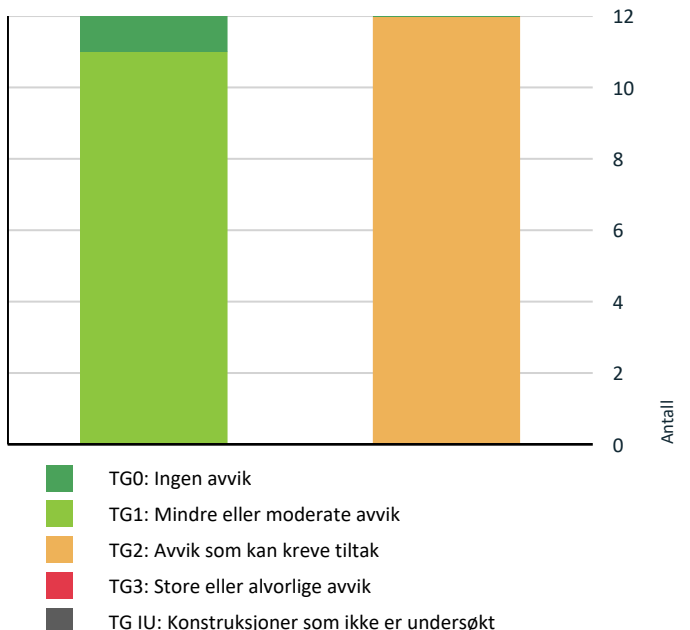
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**! Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Det registreres noe mose på tekkingen.

**! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Brann-/feiervesen har hatt tilsyn og ønsker ytterligere tilkomst til pipe. Opplyses at skal utføres av i regi av sameiet ila. sommeren.

**! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er stedvis liten avstand mellom kledning og beslag.

**! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføring i taket. Forholdet var ikke fuktig på befaringsdagen og vurderes derfor å være av eldre dato. Videre observeres det stor nedbøyning i sutak.

**! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er behov for utvendig vedlikehold på enkelte vinduer, herunder skraping og maling. Videre er det stedvis for liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett. Det registreres også kondensskader på soveromsvindu.

**! Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det registreres at enkelte kortskjøter i gulvet har for liten overlapp/avstand i forhold til normal leggeanvisning. Det ble ikke observert fraglidning i skjøtene på befaringsdagen.

**! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
VVb er tilkoblet med løst støpsel.

**! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på innredning.

Det observeres svelling på undersiden av benkeplaten foran servant.


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

Det er avvik:

Det registreres svelleskader på undersiden av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskinen og søl fra vasken.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

2002

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Vedlikehold av taket opplyses av nåværende eier å utføres i regi av sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres noe mose på tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og følge opp taktekkingen med jevnlig vedlikehold, slik at vannavrenning og tekkingsmaterialets tilstand ivaretas best mulig.

Mose kan holde på fukt og bidra til økt belastning på tekkingen over tid. Dette kan gi raskere slitasje og økt risiko for svekket levetid dersom forholdet får utvikle seg.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Brann-/feiervesen har hatt tilsyn og ønsker ytterligere tilkomst til pipe. Opplyses at skal utføres av i regi av sameiet ila. sommeren.

#### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, i henhold til krav fra brann- og feiervesenet.

Manglende adkomst kan føre til at nødvendig feiing og tilsyn ikke kan gjennomføres, noe som øker risikoen for brann og skader på pipe.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.

Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

I de fleste tilfeller faller vedlikeholdsarbeider for bygningens yttervegger inn under sameiet/borettslagets ansvar. Dette bør undersøkes nærmere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring der avstanden er for liten, slik at avrenning og uttørking bedres.

Liten avstand mellom kledning og beslag kan gi ugunstige forhold for avrenning og uttørking, og øker risikoen for fuktbelastning og skadeutvikling i kledningen over tid.



Liten avstand mellom kledning og beslag.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen. Dette gir luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføring i taket. Forholdet var ikke fuktig på befaringsdagen og vurderes derfor å være av eldre dato. Videre observeres det stor nedbøyning i sutak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre nedbøyningen i sutaksplaten og kontrollere gjennomføringen i taket nærmere, slik at konstruksjonen får en mer robust utførelse mot nedbørspåvirkning. Det bør også følges med på området for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning.

Selv om fuktskjoldene fremstår som tørre på befaringsdagen, viser de at området tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Nedbøyning i sutaksplaten kan i verste fall medføre at vann blåser eller driver inn ved kraftig regnvær, noe som kan føre til oppfukting og skadeutvikling i takkonstruksjonen.



Fuktskjolder i sutak.



Nedbøyning i su-tak/undertaksplate.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for utvendig vedlikehold på enkelte vinduer, herunder skraping og maling. Videre er det stedvis for liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett. Det registreres også kondensskader på soveromsvindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold av vinduene, herunder skraping, overflatebehandling og lokal utbedring ved behov. Der omrammingene står for tett mot beslag eller vannbrett, bør det vurderes justering slik at avrenning og uttørking bedres. Kondensskadene på soveromsvinduet bør følges opp med kontroll av ventilasjon og inneklime.

Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket. For liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett kan gi ugunstige forhold for avrenning og uttørking, med økt risiko for fuktbelastning. Kondensskader på soveromsvinduet indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til skade på karm.



Fukt/kondensskader på vindu.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak/treverk hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en vestvendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Normalt vedlikehold må påregnes på gulv og rekkverk, dette til informasjon.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Felles utvendig trapp i tre.

Trapp og rekkverk har behov for vedlikehold i form av maling/overflatebehandling. Arbeidet er opplyst å skulle utføres i regi av sameiet i løpet av året.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.

Veggoverflater av: Malte slette tapetserte overflater og panel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.

Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at enkelte kortskjøter i gulvet har for liten overlapp/avstand i forhold til normal leggeanvisning. Det ble ikke observert fraglidning i skjøtene på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde gulvet under observasjon og følge med på om det oppstår åpne skjøter eller tegn til bevegelse i gulvet. Ved eventuell utvikling bør de berørte områdene utbedres.

For liten overlapp i kortskjøtene kan over tid medføre fare for at gulvet glir fra hverandre i skjøtene. Selv om dette ikke var registrert på befaringsdagen, innebærer utførelsen en økt risiko for framtidig fraglidning og redusert stabilitet i gulvoverflaten.



For liten avstand på kortskjøter på laminatgulv.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 15 mm.

Soverom 11 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 241 cm.

Soverom 242 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke plassert i gang.

Nylig tilsyn, ingen anmerkninger fra brann- feiervesen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk inne i dusjkabinettet.

# Tilstandsrapport

Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har tak-essplater.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Eier opplyser om noe periodisk knirk og lyd fra gulvet, særlig vinterstid. Forholdet ble ikke registrert ved befaring.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, men forholdet kan holdes under observasjon dersom omfanget øker eller oppleves som sjenerende. Periodisk knirk/smell i gulv er ofte knyttet til årstidsvariasjoner, uttørking og naturlige bevegelser i materialene, og vurderes normalt å ha begrenset teknisk betydning.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det observeres svelling på undersiden av benkeplaten foran servant.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Svellingen indikerer fuktpåvirkning i benkeplaten og kan over tid føre til videre materialnedbrytning og redusert levetid.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 26,9% ved 20,7 grader.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet har plass til kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin i benk. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres svelleskader på undersiden av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskinen og søl fra vasken.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å begrense videre fuktbelastning ved bruk, og å kontrollere om benkeplaten har tilstrekkelig beskyttelse på undersiden og i utsatte overganger. Skadde partier bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Svelleskadene viser at benkeplaten har vært utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til videre materialnedbrytning og redusert levetid.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), tilførsel i kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Det registreres noe slag/lyd i vegg ved bruk av vann. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull klamring av rør i vegg. Forholdet bør overvåkes, og utbedring bør vurderes dersom lyden vedvarer eller utvikler seg.

Eier opplyser at vanntrykket er redusert til 3 bar for å begrense lyden ved bruk av vann.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekkluft fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter og vi fte. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre innklima.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVb er tilkoblet med løst støpsel.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel. Etter dagens krav anbefales normalt fast elektrisk tilkobling med bryter, selv om dette ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjon. Forholdet opplyses til informasjon.

## Elektrisk anlegg

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

*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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 56 Amp, 230 V. Anlegg.

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

**Nye stikkontakter og hengt opp lamper i stue. Samsvarserklæring på arbeider opplyses av eier å finnes, men denne er ikke verifisert av boliginspektøren.**

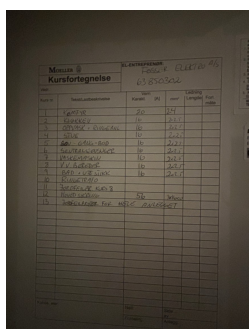
### Inntak og sikringsskap

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?

Nei

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap

## 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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom.

## Konsekvens/tiltak

Forholdet opplyses til informasjon, og det anbefales eventuelt å undersøke nærmere hvilke deler av eiendommen som omfattes.

Plassering innenfor et aktsomhetsområde innebærer at eiendommen ligger i et område hvor det kan være potensiell flomfare. Dette betyr ikke nødvendigvis at eiendommen er utsatt for faktisk flomskade, men forholdet gir en økt oppmerksomhet rundt mulig risiko.



NVE aktsomhetskart for flom.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

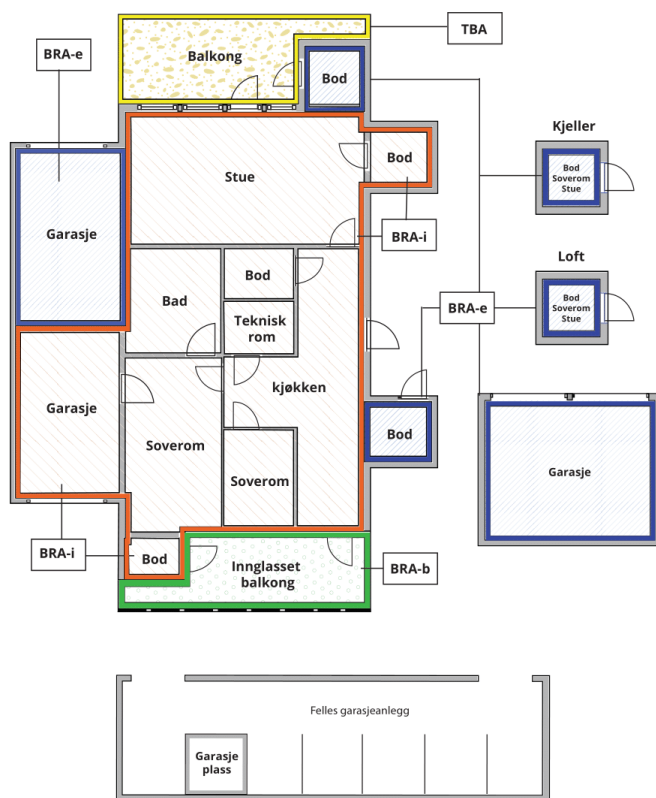
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	10
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Marthe-Helene Tørhaug	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	542		3	1122 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Ikke relevant

### Adresse

Bekkedroga 36

### Hjemmelshaver

Tørhaug Marthe-Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørumsand i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsopppgaven.