



# Tilstandsrapport

  
Nøkkeltakst AS

 Tomannsbolig

 Sagdalsveien 41, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 79, bnr. 110, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22391-2044

Eiendomsverdi ref nr: HV1067

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud



  
Nøkkeltakst AS

En del av

 Norske  
Boligrapporter

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.

# Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

## Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud  
Uavhengig Takstingeniør  
post@nokkeltakst.no  
986 28 518

Medlem av

**NITO**

  
Nøkkeltakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## BYGGEMÅTE:

Støpt såle mot grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takstein og takplater.

## OPPVARMING:

Ildsted stue.  
Varmepumpe stue.  
Gulvvarme hele kjeller, samt entré og bad 1. etasje.

## ROMHØYDE:

Kjeller:  
Bad: 2,18m  
Soverom: 2,20m

## 1. etasje:

Soverom: 2,36m  
Bad: 2,30m  
Stue: 2,39m

## Tomannsbolig - Byggeår: 1960

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er ifølge salgsoppgave fra snr 2 tekket om i 2014. Yttertaket er tekket med takstein og takplater. Undertaket av rupanel.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Yttervegger i tre, kledd utvendig med malt panel.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftslykke fra snr. 2. Det er gangbart gulv på loftet.

Ytterdør i tre, hoveddør er produsert i 2017. Terrassedør med isolerglass, produsert i 1987.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 42 m<sup>2</sup>.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

Kjeller:  
- Gulv: Laminat.  
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

## 1. etasje:

- Gulv: Flis, laminat, teppe.  
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjelheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjelheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller:

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkken 1. etasje:

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran: Plassert i gang i kjeller.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Varmtvannsbereder, plassert på vaskerom, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Varmtvannsbereder, plassert i kjøkkenskap i kjeller, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Sikringer av automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

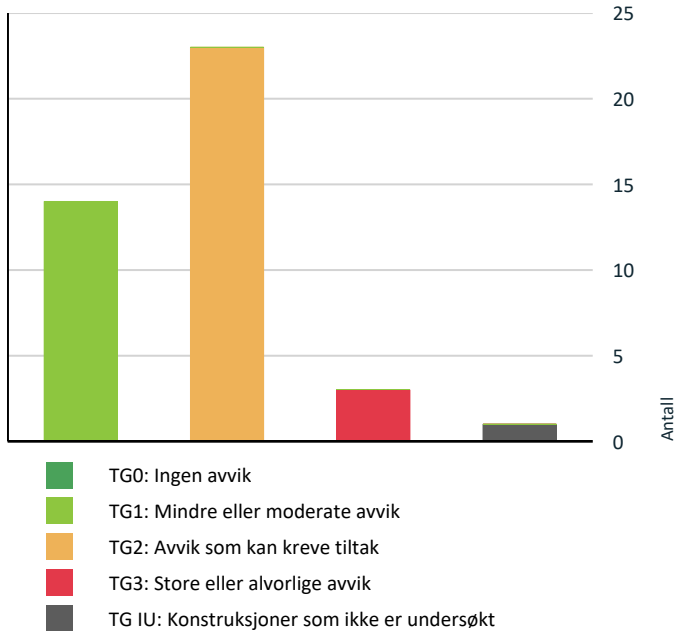
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

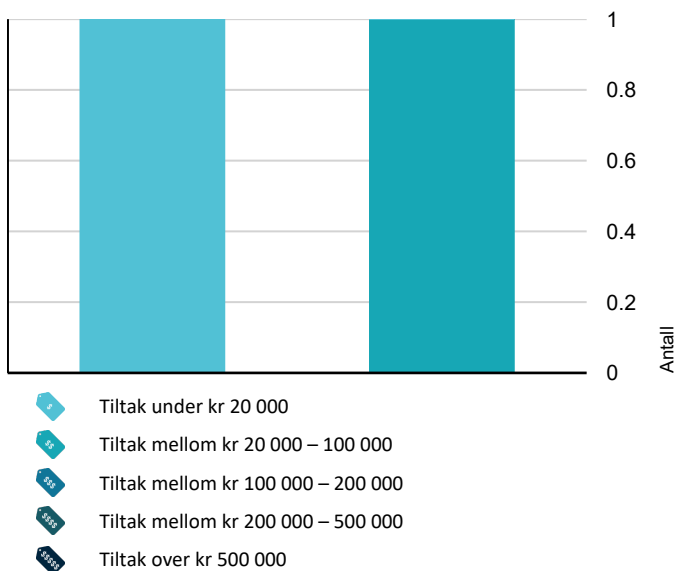
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket. Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.
- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen.

Det er registrert svertesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er i utgangspunktet et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men det indikerer at kledningen er utsatt for økt fuktbelastning. Dersom forholdet vedvarer og vedlikehold uteblir, kan dette over tid bidra til raskere slitasje på overflatebehandlingen og økt risiko for råteskader. Forholdet bør følges opp gjennom rengjøring og normalt vedlikehold.

- Asfaltplatene og lektene under tilbygget er avsluttet for kort, noe som medfører at isolasjonen stedvis er eksponert. Eksponert isolasjon kan være utsatt for fuktpåvirkning, nedbrytning og skader over tid. Det gir også økt risiko for redusert funksjon og uønsket påvirkning fra vær og skadedyr.

Det er registrert råteskader i trinn på utvendig trapp. Råteskader svekker treverkets bæreevne og kan føre til redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning og økt risiko for brudd og personskade.

Det er registrert løshet/slark i rekkverk. Løs innfesting reduserer rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon. Dette øker risikoen for svikt ved belastning og kan medføre fare for personskade. Utbedring og kontroll av innfesting anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:



**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimaet. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklima. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.

Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lysgrav utenfor kjellervindu er deformert og presses inn mot bygningen. Det er også registrert sprekkdannelse i pussen på lysgraven. Deformasjonen kan skyldes jordtrykk og/eller mangelfull telesikring. Bevegelsene har medført sprekkdannelse i puss, noe som indikerer belastning på konstruksjonen. Over tid kan forholdet utvikle seg videre og føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og skade på grunnmur og vinduskonstruksjon. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales.

Vinduene fra 1988 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Inngangsdør er skjevt montert og har en større glippe mellom dørblad og karm. Skjev montering og glippe medfører redusert tetthet mot luft og trekk, samt svekket lydisolering. Forholdet kan også føre til økt slitasje på hengsler og låsemekanisme, samt risiko for fukt- og varmetap. Justering eller utbedring anbefales.

Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i terrassen. Skjevheter kan skyldes bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til redusert stabilitet, dårligere avrenning og økt belastning på terrassekonstruksjonen over tid. Videre utvikling kan medføre behov for utbedring.

Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp mot veggen. Dette innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke har optimal beskyttelse mot vann. Ved regn, snøsmelting eller vann som blir liggende, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader. Forholdet bør utbedres.

Det er registrert avflassing av maling/overflatebelegg på betongdekke. Avflassing indikerer slitasje og redusert beskyttelse av overflaten. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av betongen over tid, spesielt ved frostbelastning. Vedlikehold og ny overflatebehandling anbefales.

- Terrassen har begrenset understøttelse enkelte steder. Mangelfull understøttelse kan føre til bevegelser, sig og redusert bæreevne over tid. Dette kan også medføre økt belastning på konstruksjonen og behov for utbedringer.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

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

Det er avvik:

- Det mangler inspeksjonsluke til kryperommet, og vi har derfor ikke kunnet vurdere tilstanden til hele konstruksjonen.

- Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimateforandringer. Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer. Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.

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

Det er avvik:

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

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

Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

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

Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

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

Det er avvik:

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklimate i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten over alt. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap samt gi redusert beskyttelse mot frost- og fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon kombinert med innvendig isolering kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, som følge av lavere temperatur i grunnmuren.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Skrå sprekker er observert i grunnmuren. Sprekkene kan tyde på ujevn setning i grunn. Sprekkene bør følges opp for utvikling. Dersom disse utvikler seg bør det gjøres nye grundigere undersøkelser.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten. Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

Det ble ikke registrert synlig drencspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Sisternen er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

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

Det er avvik:

- Terrengtet har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

## ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

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

Det er avvik:

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet ikke fuktbestandige materialer nederst mot gulv på vaskerom. Materialer som ikke tåler fuktbelastning er utsatt for oppfukning ved vannsøl, rengjøring eller lekkasje. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og økt risiko for muggsopp og fuktskader over tid.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Det er ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Manglende oppkant kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke holdes innenfor våtrommets tette sjikt. Dette øker risikoen for at vann trenger ut i tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for skjulte fukt- og vannskader over tid. Forholdet vurderes som en svakhet ved utførelsen.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

# Sammendrag av boligens tilstand

## **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

## **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er dør og vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. I dette tilfellet er det fuktskader på både dørbled, listverk og vinduskarm.

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

## **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)




Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1960

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge salgsoppgave fra snr 2 tekket om i 2014.  
Yttertaket er tekket med takstein og takplater.  
Undertaket av rupanel.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

#### Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt.

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se beskrivelse under avvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i tre, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Malingen «bobler» på flere steder rundt fasaden. Dette kan være symptomer på fuktighet som trekkes ut av trepanelet, for eksempel på grunn av begrenset eller manglende lufting bak kledningen, og eventuelt at kledningen tidligere er malt med linolje. Kledning som er tidligere malt med linolje har en tendens til å kontinuerlig danne nye bobler i malingen. For å utbedre dette vil det normalt bli nødvendig å skifte kledningen.

Det er registrert svertesopp på kledningen. Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er i utgangspunktet et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men det indikerer at kledningen er utsatt for økt fuktbelastning. Dersom forholdet vedvarer og vedlikehold uteblir, kan dette over tid bidra til raskere slitasje på overflatebehandlingen og økt risiko for råteskader. Forholdet bør følges opp gjennom rengjøring og normalt vedlikehold.

- Asfaltplatene og lektene under tilbygget er avsluttet for kort, noe som medfører at isolasjonen stedvis er eksponert. Eksponert isolasjon kan være utsatt for fuktpåvirkning, nedbrytning og skader over tid. Det gir også økt risiko for redusert funksjon og uønsket påvirkning fra vær og skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se beskrivelse under avvik

# Tilstandsrapport



Manglende lufting

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftslykke fra snr. 2. Det er gangbart gulv på loftet.

Loftkonstruksjonen er ifølge salgsoppgave fra snr. 2 fra byggeåret.

Det er registrert luftespalter i gavlvegg.

### Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

### Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på deler av undertaket/taktroen. Dette er et tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for fukt. Slike forhold oppstår ofte når ventilasjonen på loftet er utilstrekkelig, eller når varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men den viser at fuktforholdene ikke har vært optimale. Over tid kan vedvarende fukt øke risikoen for andre fuktskader og påvirke inneklimate. For å redusere fuktbelastningen bør ventilasjonen vurderes forbedret. Synlige soppdannelser anbefales rengjort og behandlet.

Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 16–20 vektprosent i treverket. Dette nivået gir økt risiko for soppdannelser, som over tid kan påvirke treverkets overflater og boligens inneklimate. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer mot loft, begrenset ventilasjon eller andre forhold. For å redusere risikoen for fuktskader anbefales nærmere undersøkelser, samt eventuelle tiltak for bedre lufting og/eller tetting.

Det er observert at spikre fra taktekking eller leker stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988, 1989, 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysgrav utenfor kjellervindu er deformert og presses inn mot bygningen. Det er også registrert sprekkdannelse i pussen på lysgraven. Deformasjonen kan skyldes jordtrykk og/eller mangelfull telesikring. Bevegelsene har medført sprekkdannelse i puss, noe som indikerer belastning på konstruksjonen. Over tid kan forholdet utvikle seg videre og føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og skade på grunnmur og vinduskonstruksjon. Nærmere vurdering og eventuell utbedring anbefales.

Vinduene fra 1988 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre, hoveddør er produsert i 2017.  
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Inngangsdør er skjevt montert og har en større glippe mellom dørbblad og karm. Skjev montering og glippe medfører redusert tetthet mot luft og trekk, samt svekket lydisolering. Forholdet kan også føre til økt slitasje på hengsler og låsemekanisme, samt risiko for fukt- og varmetap. Justering eller utbedring anbefales.

Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.



Utett ytterdør



Sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 42 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i terrassen. Skjevheter kan skyldes bevegelser, setninger eller svikt i underliggende konstruksjon. Dette kan føre til redusert stabilitet, dårligere avrenning og økt belastning på terrassekonstruksjonen over tid. Videre utvikling kan medføre behov for utbedring.

Tettesjiktet er ikke ført tilstrekkelig opp mot veggen. Dette innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke har optimal beskyttelse mot vann. Ved regn, snøsmelting eller vann som blir liggende, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader. Forholdet bør utbedres.

Det er registrert avflassing av maling/overflatebelegg på betongdekke. Avflassing indikerer slitasje og redusert beskyttelse av overflaten. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av betongen over tid, spesielt ved frostbelastning. Vedlikehold og ny overflatebehandling anbefales.

- Terrassen har begrenset understøttelse enkelte steder. Mangelfull understøttelse kan føre til bevegelser, sig og redusert bæreevne over tid. Dette kan også medføre økt belastning på konstruksjonen og behov for utbedringer.



Avflassing maling under betongdekke



For lav og utett membranoppkant

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp ved terrasse av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i trinn på utvendig trapp. Råteskader svekker treverkets bæreevne og kan føre til redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning og økt risiko for brudd og personskaade.

Det er registrert løshet/slark i rekkverk. Løs innfesting reduserer rekkverkets stabilitet og sikkerhetsfunksjon. Dette øker risikoen for svikt ved belastning og kan medføre fare for personskaade. Utbedring og kontroll av innfesting anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### 📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltaking er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

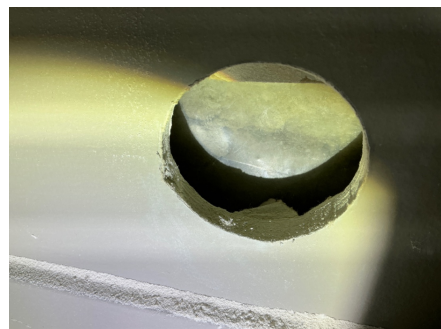
Måleresultat: under 6 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at det ble målt i treverk rett over hulltaking. Dette gir ikke et like klart bilde som å måle i treverk som ligger mot såle. Det var ikke mulig å komme til treverk under såle da innvendig gulv fremstår foret opp og avstanden ned til bunnsvill blir derfor for høy.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i vegg over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.



Plast i vegg under terren

### 📍 TG 2 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Boligen har en krypkjeller uten adkomstmulighet, og konstruksjonen har derfor ikke vært mulig å undersøke fra innsiden. Undersøkelsene er begrenset til kontroll fra utsiden. Det anbefales å etablere adkomst for å kunne inspisere innsiden. Kryp kjellere har generelt høy forekomst av fuktrelaterede skader.

Vurderte forhold: Punktet er vurdert fra utsiden med tanke på terrengfall, synlige forhold ved utvendig drenering og om luftgjennomstrømning er mulig

# Tilstandsrapport

mot ventiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler inspeksjonsluke til kryperommet, og vi har derfor ikke kunnet vurdere tilstanden til hele konstruksjonen.

- Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimateutfordringer.

Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.



Luftventiler krypkjeller.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Svertesopp i silikon

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.



## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Sisternen er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet ikke fuktbestandige materialer nederst mot gulv på vaskerom. Materialer som ikke tåler fuktbelastning er utsatt for oppfukning ved vannsøl, rengjøring eller lekkasje. Dette kan føre til svelling, nedbrytning og økt risiko for muggsopp og fuktskader over tid.



Fotlist av tre eller MDF mot gulv.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Det er ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Manglende oppkant kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke holdes innenfor våtrommets tette sjikt. Dette øker risikoen for at vann trenger ut i tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for skjulte fukt- og vannskader over tid. Forholdet vurderes som en svakhet ved utførelsen.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2018.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

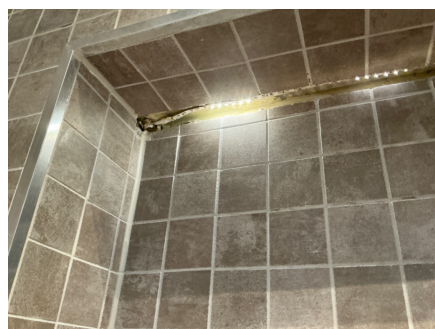
#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er dør og vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. I dette tilfellet er det fuktskader på både dørblad, listverk og vinduskarm.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Ufagmessig arbeid i såpehylle

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensopalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Den innebygde sisternen mangler inspeksjonsluke. Uten inspeksjonsmulighet kan eventuelle feil eller lekkasjer være vanskelig å oppdage.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

# Tilstandsrapport

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### KJELLER > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.  
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.  
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

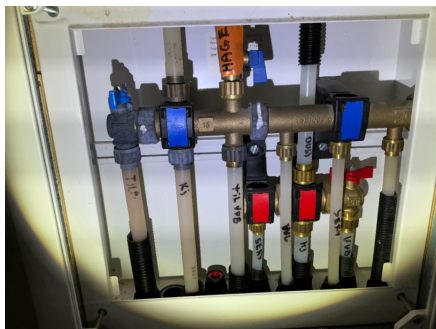
#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.  
Hovedstoppekran: Plassert i gang i kjeller.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.
  - PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.



Mindre korrosjon i fordelerskap



Plastrør mot bereder

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i skap i kjeller. Det er montert waterguard for lekkasjesikring.



## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt? Ukjent.

Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, plassert på vaskerom, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

Varmtvannsbereder, plassert i kjøkkenskap i kjeller, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fukt skjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## 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 forenklede 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

Sikringer av automatsikringer.

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**

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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.**

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Det er stedvis manglende brytere til lys, anbefales å komplettere manglende deler der det mangler.



Systemdata		Systemspenning:		230V	
S2 Maks:	0 kA	Fordelettsystem:			
S2 Min:	0 kA	Jordlednings type:	IT		
S3 Min:	0 kA	Tilvokstspenning:			
Umskalskabel:					
Kurs nr	Levert	Watt	Kabel	Inst. type	SPF
In (A)	Klar	S (mm <sup>2</sup> )	Lengde		
1	Hovedbryter			A2	30
2	Platapp	20 K	2x4/4 Cu	A1	30
3	Sjakkem	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
4	Sjakkem	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
5	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
6	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
7	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
8	Bed	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
9	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
10	Stue og gang	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
11	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30



Systemdata		Systemspenning:		230V	
S2 Maks:	0 kA	Fordelettsystem:	IT		
S2 Min:	0 kA	Jordlednings type:			
S3 Min:	0 kA	Tilvokstspenning:			
Umskalskabel:					
Kurs nr	Levert	Watt	Kabel	Inst. type	SPF
In (A)	Klar	S (mm <sup>2</sup> )	Lengde		
1	Hovedbryter	40 Cv	3x16/16 Cu	A2	30
2	Opplysningsapparat	25 C	3x6/6 Cu	A2	30
3	Platapp	20 K	2x4/4 Cu	A1	30
4	Sjakkem	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
5	Bed	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
6	Sjakkem	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
7	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
8	Stue, venteh, m. bus, gang	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
9	Stue, venteh, m. entred	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
10	Stue	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
11	Vestrommelen/lystingrommelen	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
12	Opplysningsapparat, generelt	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
13	Vestrommelen/lystingrommelen	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
14	Vestrommelen/lystingrommelen	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30
15	Opplysningsapparat	15 K	2x2,5/2,5 Cu	A1	30

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

### TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2018.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot hele grunnmuren. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklime i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten over alt.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Det er stedvis manglende XPS-isolasjon på utsiden av grunnmuren. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap samt gi redusert beskyttelse mot frost- og fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Manglende utvendig isolasjon kombinert med innvendig isolering kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk i konstruksjonen, som følge av lavere temperatur i grunnmuren.



Løs topplist

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skrå sprekker er observert i grunnmuren.

Sprekkene kan tyde på ujevn setning i grunn. Sprekkene bør følges opp for utvikling. Dersom disse utvikler seg bør det gjøres nye grundigere undersøkelser.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbrytning.

# Tilstandsrapport



Sprekk og avflassing i betong

## TG2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrenjusteringer anbefales.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

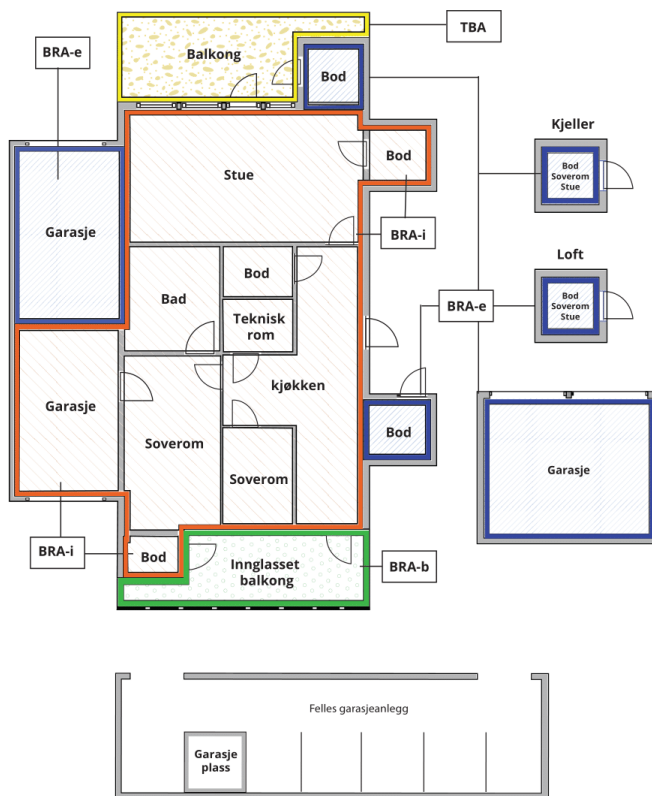
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	67			67	
1. Etasje	118			118	42
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, vaskerom		
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	79	110		1	883 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Sagdalsveien 41

### Hjemmelshaver

Hrb211924 Hdi Global Specialty Se

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

• 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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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 elektro faglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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

# Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelser avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

# Forutsetninger

ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.