

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKJETTENVEIEN 83 B, 2013 SKJETTEN

Gnr: 75 Bnr: 116 3205 Lillestrøm kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 12/02/2026
Utskriftsdato: 25/03/2026
Oppdragsnummer: 98927
Referansenr: 12639



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med noe nyere og eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for utbedring innen nær fremtid.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025/2024:

- Montert skyvedører i entré og ett soverom.
- Montert tre stk nye innvendige dører.
- Malt veggoverflater i entré.

2024:

- Lagt nytt gulv i kjøkkenet.
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Ny varmtvannsbereder i kjøkken.
- Oppussing av bad.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdør - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 - 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Abrar Hussin
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Abrar Hussin, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 75 Bnr: 116
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1033.5 m²
 Hjemmelshaver: Skjetten Borettslag
 Adresse: Skjettenveien 83 B, 2013 Skjetten

Andelsleilighet

Selskap: Skjetten Borettslag
 Organisasjonsnr: 848463922
 Forretningsfører: BORI BBL
 Eier: 10
 Andelsnummer: Abrar Hussin

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	10	0	0
2. etasje	69	0	0	9
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	69	14	0	9
Sum BRA:	83			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7,7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Sjekkliste datert 11.09-2024 for utførelse av membran på gulv i bad er fremvist.
- Faktura datert 17.10-2024 for følgende arbeid er fremvist: Tilkobling av kjøkkenet etter ferdig laget rør. Installering av nytt stoppekraner med automatisk vannstopper. Tilkoblet avløp til eksisterende gammelt soil rør. Tilkobling av vann og avløp for oppvaskmaskin.
- Faktura datert 06.09.2024 for følgende arbeid er fremvist: Utbytte av sluk. Flytting av stikkledning fra nabo videre til naboen over. Installering av sanepix rør i rør system til alle oppleggende som servant, wc, vaskemaskin, dusj, kjøkken og varmtvannsbereider.
- Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2 kurser i bad og vaskemaskn, og koplitteting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom. Ombytting av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vindu

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2025 i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Vinduer

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2004 i stue. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983 for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Vinduet tar i karmen og bør justeres. Det er registrert en glippe i vinduet på det minste soverommet selv når vinduet er i lukket posisjon. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdør

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Tilstandsvurdering:	Lukkemekanismen til balkongdør i stue er defekt. Forholdet medfører at det ikke er mulig å lukke døren tilstrekkelig. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet utgjør en risiko for vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader i konstruksjon og overflater. Det anbefales å reparere eller skifte lukkemekanismen. Dersom mekanismen ikke lar seg reparere, bør hele døren vurderes utskiftet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Ytterdør

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30, datert 1986.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Ett soverom med adkomst fra stue.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i metallkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m ² . Plastheller på terrassebord og rekkverk i metall. Enkelte glassfelt på siden av verandaen. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er montert plastheller oppå terrassebordene på verandaen. Det er registrert enkelte områder hvor plastheller mangler. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fuktsikker avslutning på varerørene, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnett vil renne ut i kjøkkenet. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved funksjonstesting av stoppekraner i kjøkkenbenk var det ikke mulig å stenge den ene kranen, da denne kommer i konflikt med avløpsrøret fra vaskemaskinen. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av lokal stoppekran i kjøkkenet. Hovedstoppekran for leiligheten ble ikke lokalisert under befaringen. Fordelerskap på badet var tildekket ved befaring og lot seg ikke inspisere. Det er derfor ukjent om det er etablert stoppekraner i fordelerskapet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales nærmere undersøkelser av røropplegget.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Friskluft via spalteventil i ett vindu i stue. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark/papir. Det er registrert noe dårlig avtrekk fra bad.

Tilstandsvurdering: Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte/ventilator i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

Ventilasjonen er vurdert til TG 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: IKEA kjøkkeninnredning fra 2024, i følge eier.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Nedfelt kum har en høydeforskjell, hvor den ene siden ligger noe høyere enn tilstøtende overflate. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse: Innvendige guly er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre avlassing på overflater i entré. Laminatgulvet i kjøkkenet er lagt med for liten avstand i skjøtene, og er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. For liten avstand i laminatskjøter kan hindre nødvendig bevegelse i gulvet ved temperatur- og fuktendringer. Dette kan føre til oppsprekking, knirk, kuling/reising av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie. Malt panel.

Tilstandsvurdering: Listverk rundt innvendig dør i det minste soverommet dekker ikke hele overgangen mellom glassfiberstrie og dørkarm. Det er observert enkelte hull og merker på overflater i soverom, på skap i entré og soverom, samt i stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,54 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe merker etter tidligere ledning på overflater i kjøkkenet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.</p> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.</p> <p>Fast tilkoblingspunkt for varmtvannsbereder.</p> <p>Komfyrvakt er montert.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Bad i 2024, øvrig anlegg av eldre/ukjent alder.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent. <p>Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2 kurser i bad og vaskemaskn, og koplitteting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom. Ombygging av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.

Sjekkliste datert 11.09-2024 for utførelse av membran på gulv i bad er fremvist. Faktura datert 06.09.2024 for følgende arbeid er fremvist: Utbytte av sluk. Flytting av stikkledning fra nabo videre til naboen over. Installering av sanepix rør i rør system til alle oppleggende som servant, wc, vaskemaskin, dusj, kjøkken og varmtvannsbereder.

Øvrig dokumentasjon på utførelse samt FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er observert svært smale eller manglende fuger mellom enkelte gulvfliser. Det anbefales utbedring av fugene mellom enkelte fliser.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, håndholdt bidet sprøyte og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendig dør - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Profilert innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet. Dør i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i døren. Forholdet medføre redusert levetid på døren.

TG: 2

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.