

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### ALEXANDER KIELLANDS GATE 12 A, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 1550 3205 Lillestrøm kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 09/03/2026

Utskriftsdato: 10/03/2026

Oppdragsnummer: 99066

Referansenr:

*Matias H. Løberg*

**MATIAS LØBERG**

ml@tyder.no

Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i 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**

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

### **Standard**

Leilighet med god standard.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

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

2025:

- Kjøkken flyttet og nytt kjøkken fra IKEA montert.
- Nytt laminatgulv i alle rom bortsett fra soverom.
- Sparklet og malt overflater.
- Himling senket i alle rom, med unntak av stue.
- Bad pusset opp.
- Nye soilør montert.

### **Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

2024:

- Byttet dørpumpe og beslag i 14A.
- Byttet dør til kjellernedgang i 14.

- Skiftet soilrør og sluk i kjeller nr. 12.
- Fjernet gamle GET-kabler mellom blokkene og tettet gjennomføringer i tak for å unngå lekkasje.

2023:

- Byttet soilrør i fyrrom i 16A.
- Installert ny type røykvarslere i fellesområder (levetid ca. 5 år).

2022:-

- Montert utelys ved avfallsbrønner.
- Oppgradert parkeringsplasser og infrastruktur for elbillading, samt asfaltert veier og plasser foran blokkene.

2021:

- Erstattet søppelcontainere med avfallsbrønner.
- Montert bom mot Alexander Kiellands gate ved nr. 12.
- Byttet gjerde langs gangvei mot Coop Extra.
- Byttet takluker i alle blokkene.

2020:

- Installert magnetfiltre på inntaksrør for varmtvann i kjeller i nr. 12, 14 og 16.
- Byttet ledninger og lamper i fellesarealer på loft og i kjeller i nr. 12, 14 og 16.
- Byttet ekspansjonstanker i fyrrommet i nr. 16 (fra tre til én).

2019:-

- Byttet hovedledning i nr. 14.
- Byttet brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- Byttet lamper på endevegger i nr. 14 og 16.
- Byttet soilrør i fyrrommet i nr. 16.
- Installert vannmålere i alle blokkene.
- Byttet plank i gjerdene langs parkeringene i nr. 12 og 14 (dugnad).

2018:

- Utbedret inngangspartier i 14B og 12, samt estetisk oppgradering av øvrige innganger.
- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 16.
- Byttet branndører på loft og i kjeller i alle blokkene.
- Byttet radiator i 14A.

2017:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 12.
- Renset luftkanaler i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2016:

- Byttet og lagt om felles røropplegg og stoppekraner i kjeller i nr. 14.

2015:

- Byttet to soilrør i 16A og 14A.
- Byttet tre radiatorer i nr. 16 og 14.
- Montert nye brannslukkingsapparater på loft og i kjeller i alle blokkene.

- Kontrollert brannslukningsapparater i alle leiligheter og byttet defekte.

2014:

- Byttet tre radiatorer i nr. 14.
- Installert bevegelsesstyrte LED-lamper i alle oppganger.
- Montert nye vinduer og balkongdører i alle leiligheter.
- Spylt avløp på kjøkken og bad, samt soilrør i alle leiligheter.

2012:

- Byttet callinganlegg og innvendige ringeklokker

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

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1957, 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:**

- Vindu
- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Per Kristian Fossheim & Caroline Bergendahl Arnesen  
 Takstmenn: Matias Løberg  
 Befaring/tilstede: Eier: Caroline Bergendahl Arnesen , Takstmann: Matias Løberg

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 1550  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 6029.7 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Alexander Kiellandsgate Borettslag 1  
 Adresse: Alexander Kiellands gate 12 A, 2000 LILLESTRØM

### Andelsleilighet

Selskap: Alexander Kiellandsgate Borettslag 1  
 Organisasjonsnr: 959125775  
 Forretningsfører: BORI BBL  
 Eier: Per Kristian Fossheim & Caroline Bergendahl Arnesen  
 Andelsnummer: 45

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/03/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	06/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1957

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	51	0	0	8
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	51	7	0	8
<b>Sum BRA:</b>	<b>58</b>			

#### Romfordeling

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

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9 m<sup>2</sup>.

## 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 murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

#### Innvendige bygningsdeler:

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

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Det er ukjent om døren er en branndør. Forholdet kan være et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Dersom døren ikke tilfredsstillter krav til branndør, må det påregnes utskifting.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.  
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

---

### 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:  
- Komplette FDV-dokumentasjon for bad.  
- Garantiskjema for varmekabler.  
- Diverse dokumentasjon på elektriske arbeider. For detaljer vises det til punktet om elektrisk anlegg.

---

### 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.

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Vindu

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: Vindu 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 vinduet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

## Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør.  
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

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 stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i entre.  
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i soverom.  
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i kontor/soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## 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: Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Dekke i betong og rekkverk i metall.  
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

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.*

## 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.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.  
Avløpet fra kjøkken er tilkoblet avløpspumpe.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

## Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

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: Friskluft via spalteventiler i vinduer.  
Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom.  
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, noe redusert avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

TG 2 er gitt da nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

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: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.  
Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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 gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om tidligere lekkasje fra kjøkken hvor vann har rent ut under laminatgulvet. Det registreres lokal oppsvelling i laminatgulvet, noe som kan være en følge av tidligere fuktpåvirkning. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på nevnte punkt Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.  
Panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.  
Pusset og malte overflater.  
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue/kjøkken.  
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

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.*

## 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 trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 04.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Bytte av defekt termostat.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 28.08.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Oppussing av leilighet. Jobb er ikke ferdigstilt.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 10.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Skifte 6 stk spotter. - Skifte bryter og stikk.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 21.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Nytt elektrisk opplegg i forbindelse med oppussing av bad. Ny kurs til vaskemaskin. Stikk i gang.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder. Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing. - Løses sikringene ofte ut? Ved overbelastning i kjøkken. - 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>
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 det ikke samsvarserklæring for deler av 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, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2025 i regi av boretslaget. Komplett FDV- dokumentasjon er fremvist.
--------------	--

---

## Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	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.

## Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: 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.

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## 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 (m<sup>2</sup>), 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.