

Tilstandsrapport



 TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT) OVER 2
PLAN MED LOFT

 Rudveien 5, 2016 FROGNER

 LILLESTRØM kommune

gnr. 282, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26035

Eiendomsverdi ref nr: TO5247

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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

Tomannsbolig (vertikaldelt) over 3 plan med veranda og garasje.
Beliggende på Frogner, Hexeberg.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Det må påregnes noe moderniseringsbehov knyttet til badet, ventilasjonssystemet og gulv i enkelte rom. På sikt må det også påregnes tiltak på utvendige forhold som drenering, tak og øvrig vedlikehold. Det anbefales i tillegg å gjennomføre en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget.

Utvendig:

Saltak med takoppløft, taksperrer av trevirke, tekket med takstein.

Yttervegger av bindingsverk, kledd med liggende panel.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Drenering fra byggeår.

Veranda:

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 28,1 m².

Verandagulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,89 m.

Teknisk:

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via vedfyring fra peis og varmepumpe i 1.etg, gulvvarme på badet og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Varmtvann fra bereder plassert i underetasjen, teknisk/vaskerom.

Toalettrom i 1.etg, med eldre standard.

Bad i underetasjen med eldre standard.

Kjøkken i 1.etg - "Ikea" kjøkkeninnredning, åpen kjøkkenløsning med halvøy.

Parkering inne på egen tomt og i garasje. Lagringsplass i to eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT) OVER 2 PLAN MED LOFT

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger av megler.

Følgende er registrert:

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen nybygg - boligbygg, datert 08.07.86.

Det foreligger melding om arbeid - bygg av ark, datert 29.07.91. Det foreligger fasadetegninger av arket, men det foreligger ikke tegninger av planløsningen innvendig av loftsetasjen. Megler vet derfor ikke hva rommene er godkjent til. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg - inngangsparti datert 04.09.00. Det foreligger fasadetegninger av inngangspartiet datert 04.09.00, men det foreligger ikke tegninger av planløsningen innvendig. Megler vet derfor ikke hva rommet er godkjent til. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Kommunen har oversendte byggetegninger. Kommunen opplyser at det er boligtype C1- og C1+, men at det ikke foreligger noen tegninger for C1-. Av tegningene som er mottatt så er Rudveien 5 speilvendt. -I underetasjen er vegg på det ene soverommet flyttet for å lage en større trappegang. -I underetasjen har badet blitt utvidet ved å benytte areal avsatt til bod. Dette er omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad), og er ikke bruksendret. Bodan benyttes som teknisk rom/vaskerom. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. -I 1.etasje er det åpnet opp mellom kjøkken og stue. -På tegninger av loftetasjen fremgår det at det er uinnredet.

Arealer

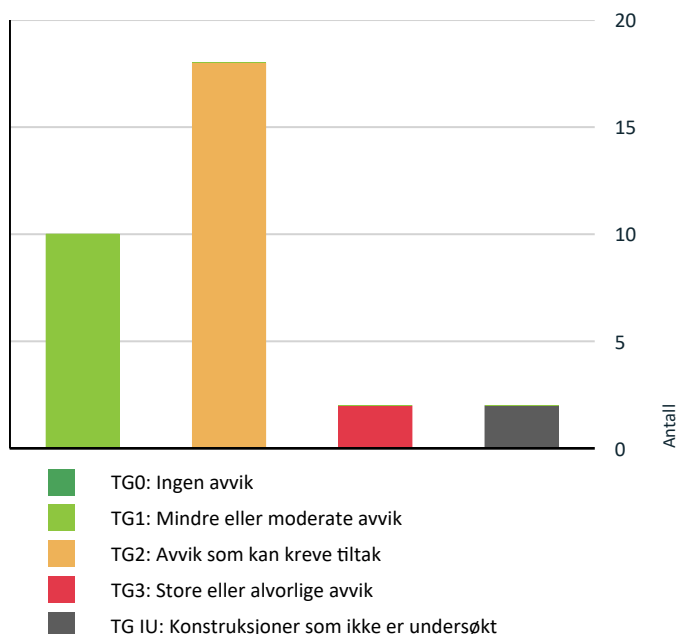
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

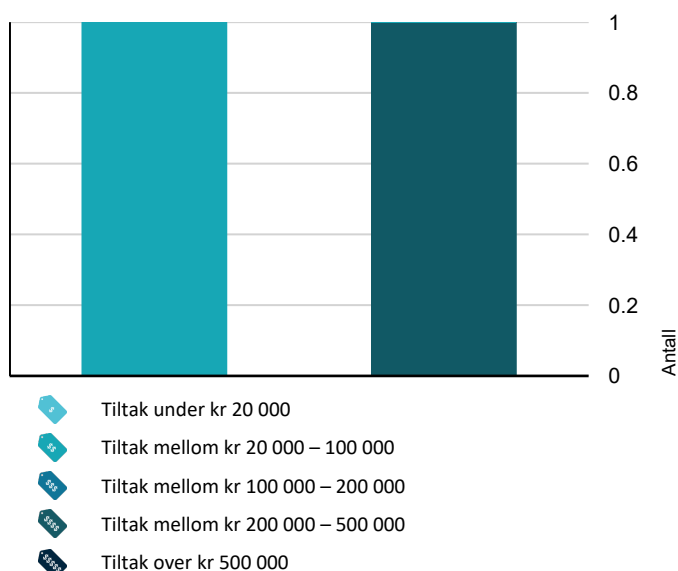
Sammendrag av boligens tilstand

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 (VERTIKALDELT) OVER 2 PLAN MED LOFT

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater - Gulv Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT) OVER 2 PLAN MED LOFT



Byggeår
1986

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Saltak med takoppløft av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Eldere standard.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befarings utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takteking er snødekt, og konstruksjoner og slitasje er derfor ikke videre vurdert eller bekreftet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens:
Taktekking var snødekt ved befarings, og tilstanden på takteking/undertak og underliggende konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, svekkelser og lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på undertak, isolasjon og bærende konstruksjoner, med risiko for råte- og muggdannelse samt følgeskader innvendig.

Tiltak:
Det anbefales ny kontroll/besiktigelse når taket er snøfritt, inkludert kontroll av gjennomføringer, skjøter/overganger, beslag og tilstand på takteking. Loft/undertak bør samtidig kontrolleres fra innsiden for tegn til fukt, misfarging, lukt, kondens eller spor etter lekkasje. Det bør påregnes økt vedlikehold og tettere oppfølging fremover.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn og beslag i stål.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er opplyst at brannvesenet har gitt en bemerkning om at stigetrinn/plattform for rensing (feiing) av pipeløpet bør/må utbedres

Normal og forventet bruksslitasje er registrert på de delene som var mulig å besiktige ved visuell befaring, også med tanke på snødekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Konsekvens:
Økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Svikt i renner/nedløp kan medføre ukontrollert vannavrenning, med fare for fuktskader på fasade, undertak og konstruksjoner, samt isdannelse vinterstid.
 - Tiltak:
Utføre jevnlig kontroll og vedlikehold (rens av løv/avfall, kontroll av fall, skjøter og innfestinger). Ved påvist rust, deformasjoner eller lekkasje anbefales utbedring/utskiftning av skadde deler, eventuelt utskiftning av hele systemet ved større omfang.
 - Bemerkning fra brannvesenet – stigetrinn/plattform for feiing/rensing av pipeløp
- Konsekvens:
Manglende eller mangelfull adkomst kan hindre sikker feiing/tilsyn og kan medføre avvik i brannsikkerhet. Kan gi pålegg om utbedring og i enkelte tilfeller begrensninger i bruk dersom krav til sikker adkomst ikke oppfylles.
- Tiltak:
Utbedre/etablere godkjent stigetrinn/plattform i henhold til brannvesenets bemerkning og gjeldende krav. Arbeid bør utføres av kvalifisert foretak, og ferdigstilt løsning dokumenteres.
- Visuell befaring begrenset pga. snødekke (normal bruksslitasje registrert)
- Konsekvens:
Tilstanden på ikke synlige deler kan ikke verifiseres ved befaring. Det kan foreligge skjulte forhold (slitasje, lekkasjer, skader) som først avdekkes ved senere kontroll/etter snøsmelting.
- Tiltak:
Anbefaler ny kontroll når forholdene tillater full besiktigelse (snøfritt), eventuelt supplert med kontroll av renner/nedløp, beslag og takgjennomføringer.

TG1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner fra byggeår, kledd med liggende panel.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Bemerkning:

- Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.
- Stedvis mindre råte dannelser registrert i kledning og hjørnekasser, som følge av klimapåkjenning og alder. Utskifting av enkelte panelbord må påregnes på sikt.
- Det er ikke registrert musebånd i underkant av kledningen. Dette kan øke risikoen for at mus trekker inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Registrert utfagmessig utførelse på foring over utvendig bod i underetasjen, fremstår som estetisk karakter.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, herunder stedvis sprekker i nedkant av kledningsbord, samt påvirkning fra klima. Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering etter visuell inspeksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Loftetassen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, med unntak av inne på kott, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, og det foreligger ikke dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygning i de delene som er kledd og lukket.
- I kott ble det observert spor etter musereir.
- For øvrig bærer konstruksjonene preg av alder og slitasje. Tetthet og isolering er av eldre standard sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Konsekvens:
Når undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, svekkelser og fukt-/lekkasjerelaterte skader. Manglende dokumentasjon og innkledd/lukkede partier gjør at tilstanden i deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres, og eventuelle skjulte avvik kan foreligge.
- Tiltak:
Kontrollere loft/undertak nærmere, inkludert visuell kontroll av tilgjengelige flater og spesielt utsatte områder (gjennomføringer, overganger, rundt pipe/lufting), samt se etter tegn til fukt (misfarging, lukt, mugg, kondens). Ved mistanke anbefales videre undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjon lokalt.

- Konsekvens:
Spor etter musereir indikerer/skaper risiko for skadedyr i konstruksjonen, med mulige skader på isolasjon, dampsperre og installasjoner, samt lukt- og hygienemessige forhold.
- Tiltak:
Iverksette skadedyrtiltak: avdekke adkomstpunkter og tette inntrengningsveier (f.eks. musebånd/netting), fjerne reirmateriale og vurdere bekjempelse ved behov (skadedyrfirma).

- Konsekvens:
Eldre tetthet og isoleringsstandard kan gi økt varmetap, trekk, kondensproblematikk og redusert bocomfort, samt høyere energiforbruk.
- Tiltak: Påregne oppgradering/etterisolering og tetting ved fremtidige rehabiliteringstiltak, basert på tilstand og konstruksjonens oppbygning.

Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985 og 1991.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Kommentar

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.
Døren er utstyrt med kikkehull.

Veranda og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp. Samt løst håndtak på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner, på ca. 28,1 m².
Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,89 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Beskrivelse av bygningen:

Bolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i trekonstruksjoner.

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Takkonstruksjonene er av typen saltak av taksperrer, tekket med takstein.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Andre utvendige forhold - Garasje og boder

Kommentar

Ekstern garasje i tilknytning boligen på ca. 17,3 m², med manuell port.

—

To utvendig boder:

Boder er oppført med bindingsverk i trevirke, åpne vegger på innsiden.

Pulltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Gulv mot grunn i betong.

Boden i 1.etg på ca. 6,7 m² og bod i underetasjen på ca. 3,5 m².

—

Garasje og boder er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600, er kun en enkel beskrivelse.

INNENDIG

Overflater - Vegger & Himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers tapet, malt strie og glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Panel og takplater.

Downlights i 1.etasje og på badet.

Romhøyden ble i loft målt til ca.1,63 til ca. 2,51 m.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,36 m.

Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,38 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Himlingen i underetasjen bærer preg av noe slitasje. I teknisk rom er det spor etter utførte tiltak som følge av en eldre lekkasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Overflater - Gulv

Kommentar

Gulv:

Flislagt gulv i entré, toalettrom og på badet.

Ellers kombinasjon av laminat og tregulv.

Gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er satt basert på en samlet vurdering, da laminatgulvet er montert på en ufagmessig måte med hensyn til skjøteinndeling. I tillegg bærer parkettgulvet i underetasjen preg av eldre fuktskader, blant annet i gang og teknisk rom. Det er også registrert stedvis gulvknirk. For øvrig er det registrert normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Ufagmessig skjøteinndeling i laminatgulv kan medføre økt risiko for bevegelse, glipper og synlige skjøter, samt redusert estetisk inntrykk og slitestyrke. Eldre fuktskader i parkett kan innebære svekket materiale, deformasjoner og sprekkdannelser i skjøter. Stedvis gulvknirk kan oppleves sjenerende, men vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Tiltak:

- Modernisering anbefales etter behov og ut fra hva som vurderes som viktig for kjøper. Enten ved å bytte ut gulv eller lokalt overflatebehandle.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Loft:

Rom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Rom: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).

1. Etasje:

Entré: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Stue: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2)

Underetasje:

Gang: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis gulvknirk i både gulvbord og i undergulvet i enkelte rom, ikke unormalt sett opp mot alder.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Frittstående peisovn med glass i stue, 1.Etasje.

Det er montert ildsikker plate i front/under peisen.

Elementpipe.

Feieluke er lokalisert i underetasjen, soverom.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utførte veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.

Utførte yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Hulltaking ble utført i teknisk rom, mot vegg vendt mot terreng – et område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Søket med pigger i treverk viste en måling på 12,6 % (grønt nivå) , noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at det ble observert eldre symptomer på mugg-/soppdannelse på grunnmur, bak påforede vegger i teknisk rom. Det er opplyst om tidligere vannlekkasje i området som er utbedret, men vegg- og konstruksjonsdelene bærer fortsatt preg av symptomer. Utbedring av konstruksjonene og nødvendig behandling bør vurderes, eventuelt i sammenheng med utvendig drenering og tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Konsekvens:

Kan medføre redusert innemiljø (lukt/sporer) og over tid nedbrytning/skader på organiske materialer i påforede vegger (stendere, isolasjon og plater). Det kan også påvirke bruksfunksjon og medføre behov for utbedring og/eller utskiftning av konstruksjonsdeler dersom forholdet vedvarer eller forverres.

Tiltak: Det anbefales videre oppfølging og kontroll i andre årstider/perioder med høy fuktbelastning. Ved videre utredning bør påforede vegger åpnes/rives lokalt (eventuelt i større omfang ved behov) for å kartlegge skade- og fuktomfang bak veggoppbygningen. Berørte materialer fjernes/utskiftes, og grunnmur rengjøres og behandles etter egnet metode for å fjerne/utbedre eldre symptomer. Videre tiltak og eventuell gjenoppbygging bør baseres på funn. Utbedringer bør vurderes i sammenheng med utvendig drenering og øvrige tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt sikre tilfredsstillende ventilasjon i rommet.



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette og åpne opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at trappene bærer preg av slitasje og bruksmerker, med limrester og stedvis knirk. Omfanget vurderes i hovedsak som av estetisk karakter, men overflatene anbefales behandlet/utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Konsekvens: Slitasje, bruksmerker og limrester gir redusert estetisk inntrykk.

Stedvis knirk kan oppleves sjenerende og kan skyldes bevegelse i trinn/innfestinger, noe som over tid kan gi økt slitasje dersom det ikke utbedres.

Tiltak: Fjerne limrester og rengjøre overflatene. Overflatebehandle trappen (sliping og lakk/olje/maling). Ved behov lokaliseres årsak til knirk og utbedres ved etterstramming/forsterking av innfestinger eller tilsvarende.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte og galtte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, og et hull i dørblad på soverom ble registrert, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt baderom fra 1999, i henhold til tidligere prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Badet fremstår som modent for modernisering, og det må påregnes tiltak for at våtrommet fortsatt skal kunne oppfylle tiltenkt funksjon

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet. Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

Ved befaringstidspunktet var inspeksjon av sluket i rommet ikke mulig på grunn av plasseringen av både dusjkabinett.

Dette medførte begrenset inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder og synlige overflater som var tilgjengelige på tidspunktet



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Takplater.

Det er montert downlights i himling.

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder og slitasje på flisene, med stedvis riss og sprekker i flis og flisfuger, samt manglende flis på rørkasse i rommet. Over halvparten av forventet brukstid for flisene er også passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak: Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

Konsekvens: Alder og slitasje - Dette kan over tid medføre fuktbelastning og følgeskader. Manglende flis på rørkasse gir et uferdig/utsatt område som er mer sårbart for fukt og slitasje. At flisene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid innebærer økt sannsynlighet for videre sprekke-dannelser, løse fliser og behov for utbedringer/modernisering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og flis ved dusjkabinettet, målt til 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Fallforholdet utenfor dusjonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall. Fall i dusjonen lot seg ikke kontrollere/måle på befaringstidspunktet grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Utbedring er nødvendig for å kunne oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, og for å oppfylle dagens krav til fallforhold. Må sees i sammenheng med "Sluk og membran"

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Tilstandsgrad 3 er tildelt som følge av at kassen på badet, som er plassert i våtsone, bryter tettesjiktet og dermed ikke oppfyller tiltenkt funksjon. Det gjøres også oppmerksom på at sluket under dusjkabinettet ikke lot seg inspisere ved befaring. Slukets utførelse og kvalitet er derfor ikke vurdert.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på rommets oppbygning. Selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet, kan løsninger og kvalitet derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

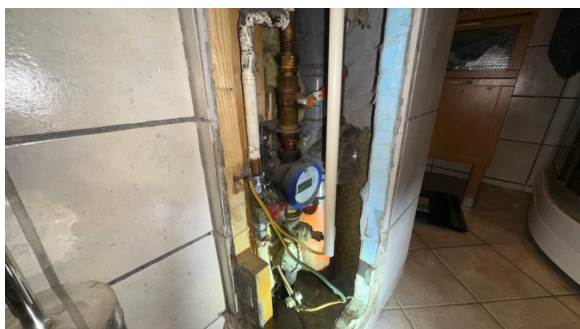
- **Konsekvens:**

Brudd i tettesjikt i våtsone gir økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, med fare for fuktskader, mugg-/soppdannelse og følgeskader. Når slukets utførelse ikke er kontrollert og det mangler dokumentasjon på oppbygning, er det usikkerhet knyttet til løsning og kvalitet, og risikoen for skjulte avvik vurderes som forhøyet.

- **Tiltak:**

Badet bør moderniseres/rehabiliteres for å lukke avviket og sikre tett løsning i våtsone, inkludert utbedring rundt kassen og kontroll/fornyelse av sluk og overganger mot tettesjikt. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i full renovering, da lokale utbedringer normalt ikke vil gi varige, tette overganger – særlig i overgangene mellom sluk og tettesjikt. Dokumentasjon på oppbygning og utførte arbeider anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantskap med profilerte trefronter og heldekkende servant.
Speil innmurt i vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av slitasje på innredningen, herunder riss i servant og svellemarker i fronter. Det er heller ikke registrert synlig lekkasjespalte ved toalett. Innredningen bærer preg av alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befarings.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på sistene har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har nå kun naturlig ventilasjon, da ventilasjonen ellers ikke fungerer (henvisning til gjeldende punkt som har fått TG3 "ventilasjon").

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring må ses i sammenheng med avvik under punkt «Ventilasjon».

Konsekvens:

Manglende/funksjonssvikt i ventilasjonsanlegget kan gi utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklima, med økt risiko for fuktbelastning, kondens, lukt og eventuelle følgeskader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (under trapp), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 32% ved 21°C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

"Ikea" kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Kjøkkenplater på vegg over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.

Brukssfunksjonen er ikke vesentlig nedsatt men grenser til TG2 som følge av slittasje.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv.

Ellers tapet og takplater.

Installasjoner:

Servantskap med tre fronter. Speil på vegg over servanten.

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett.

Avtreksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har nå kun naturlig ventilasjon, da ventilasjonen ellers ikke fungerer (henvisning til gjeldende punkt som har fått TG3 "ventilasjon").
- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.
- Servantskapet bærer preg av slitasje og fronten subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, med økt risiko for fuktbelastning, lukt og kondens, samt redusert bocomfort.
Tiltak: Utbedre ventilasjonsløsningen i henhold til avviket under punkt "ventilasjon" (TG3), slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting.

- Konsekvens:
Ved vannlekkasje uten lekkasjevarsling kan lekkasje pågå uoppdaget og gi større følgeskader på innredning og konstruksjoner.

Tiltak:
Vurdere montering av lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner som et skadeforebyggende tiltak.

- Konsekvens:
Slitasje på servantskap og subbende front kan gi redusert funksjon, økt slitasje på hengsler/skiner og skader på overflater over tid.
Tiltak:
Justere/utbedre servantskap (justering av hengsler, rette opp skjevheter, kontrollere innfestinger), og ved behov reparere eller skifte slitte komponenter/front.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannførende rør i plast, fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Hovedstoppekran er lokalisert i kasse på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Tilstandsrapport

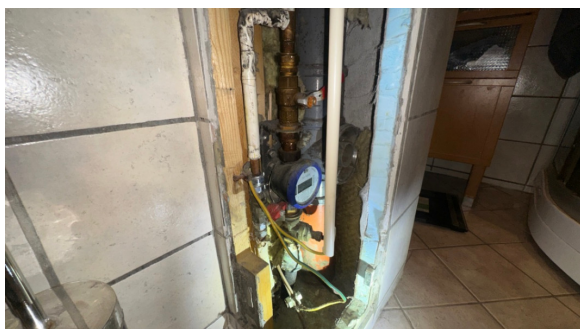
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Det er registrert irr på kobberrørene, kondens på enkelte koblinger og rørene bærer preg av slitasje og elde.
- Enkelte vannrør er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.
- Konsekvens - Risiko for bevegelse/slitasje og lekkasje i koblinger over tid, samt redusert driftssikkerhet.
- Tiltak - Fest rørene korrekt med egnet klammer/innfesting og kontroller koblinger for eventuelle tegn til lekkasje.
- For å lukke avviket må også lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres på kjøkkenet.
- Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er observert på badet i underetasjen.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

TG 3 Ventilasjon

Kommentar

Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Aggregat lokalisert i kottet.

Tilluft slippes inn via enkelte veggventiler og spalter. Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 3 er tildelt da det er opplyst at aggregatet ikke lenger fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens:
Når aggregatet ikke fungerer, vil rom/bolig kunne få redusert eller manglende ventilasjon/luftutskifting. Dette kan medføre dårligere innneklima, økt risiko for fuktbelastning og kondens, samt luktproblematikk. Over tid kan det gi økt risiko for mugg-/soppdannelse og følgeskader i fuktutsatte rom dersom ventilasjonen ikke erstattes eller utbedres.

Tiltak:
Feilsøking og kontroll av aggregatet anbefales for å avklare årsak og omfang, og utbedre der det er hensiktsmessig. Dersom reparasjon ikke er formålstjenlig, bør aggregatet utskiftes/oppgraderes til fungerende løsning. Etter utbedring bør anlegget funksjonstestes og det bør påregnes service/vedlikehold (f.eks. filterbytte) for å sikre tilfredsstillende drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade. Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Kommentar

"TOSHIBA" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på veranda.

Varmepumpen er en luft - luft model.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk/vaskerom, underetasjen.

Volum: 300 liter.

Produksjonsår: 2007.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Bemerkning:

Det gjøres oppmerksom på at varmtvannsberederen nærmer seg halvparten av forventet levetid. For eldre beredere kan lekkasje oppstå plutselig som følge av alder og materialtretthet. Det gjøres oppmerksom på at varmtvannsberederen nærmer seg halvparten av forventet levetid. For eldre beredere kan lekkasje oppstå plutselig som følge av alder og materialtretthet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Kommentar

Sikringsskap lokalisert i gang, underetasje.

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 12 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det elektriske anlegget er fra opprinnelig fra oppføringstidspunkt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
- Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse. Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.**
- I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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 • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

**• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.**

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

Tilstandsrapport

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

- Flere downlights fungerte ikke ved befaringstidspunktet og har behov for utskiftning. Det kan samtidig vurderes å bytte ut samtlige spotter/downlights til en nyere standard.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Modernisering bør ses i sammenheng med utvendig drenering og yttervegger.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tomten er beliggende i et område med noe skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Kommentar

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

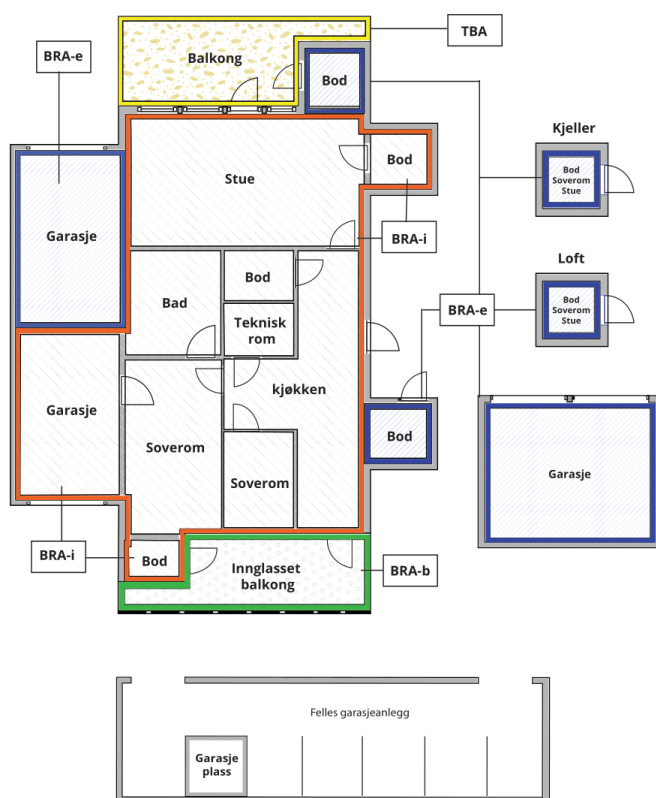
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 (VERTIKALDELT) OVER 2 PLAN MED LOFT

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	27			27		18	45
1.Etasje	52	24		76	28		76
Underetasje	46	4		50			50
SUM	125	28			28	18	171
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 innredet rom, kott		
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Bod, garasje	
Underetasje	Gang, bad, teknisk/vaskerom, 2 soverom	Bod	

Kommentar

Loft:
Gang, 2 innredet rom og kott.

Kott - rommet ble målt til ca. 10 m².
Arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen grunnet plassering av vegg og skråtak som tilsier at det ikke er måleverdig.

—

1.Etasje:
Entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken. Eksternt areal: Utvendig bod og garasje.

Garasje ble målt til ca.17,3 m².
Boden ble målt til ca 6,7 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Utgang fra stue til veranda.
Veranda ble målt til ca. 28,1 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Underetasje:
Gang, bad, 2 soverom og teknisk/vaskerom. Eksternt areal: Utvendig bod.

Utgang fra soverom til hage og bod.
Boden ble målt til ca.3,5 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger av megler.

Følgende er registrert:

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen nybygg - boligbygg, datert 08.07.86.

Det foreligger melding om arbeid - bygg av ark, datert 29.07.91. Det foreligger fasadetegninger av arket, men det foreligger ikke tegninger av planløsningen innvendig av loftsetasjen. Megler vet derfor ikke hva rommene er godkjent til. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg - inngangsparti datert 04.09.00. Det foreligger fasadetegninger av inngangspartiet datert 04.09.00, men det foreligger ikke tegninger av planløsningen innvendig. Megler vet derfor ikke hva rommet er godkjent til. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Kommunen har oversendte byggetegninger. Kommunen opplyser at det er boligtype C1- og C1+, men at det ikke foreligger noen tegninger for C1-. Av tegningene som er mottatt så er Rudveien 5 speilvendt. -I underetasjen er vegg på det ene soverommet flyttet for å lage en større trappegang. -I underetasjen har badet blitt utvidet ved å benytte areal avsatt til bod. Dette er omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad), og er ikke bruksendret. Boden benyttes som teknisk rom/vaskerom. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. -I 1.etasje er det åpnet opp mellom kjøkken og stue. -På tegninger av loftetasjen fremgår det at det er uinnredet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Sebastian Talens Reyes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	282	180		0	278.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rudveien 5

Hjemmelshaver

Reyes Sebastian Talens

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 279 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Tomannsbolig (vertikaldelt) over 2 plan med loft.
Garasje i tilknytning boligen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble tatt i bruk i 1986 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.
Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende kledning.
Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse 15/11-1985
Igangset. till 15/11-1985
Tatt i bruk (GAB) 15/04-1986
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	
3	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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 beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

PERSONVERN

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.