

Rapportutkast

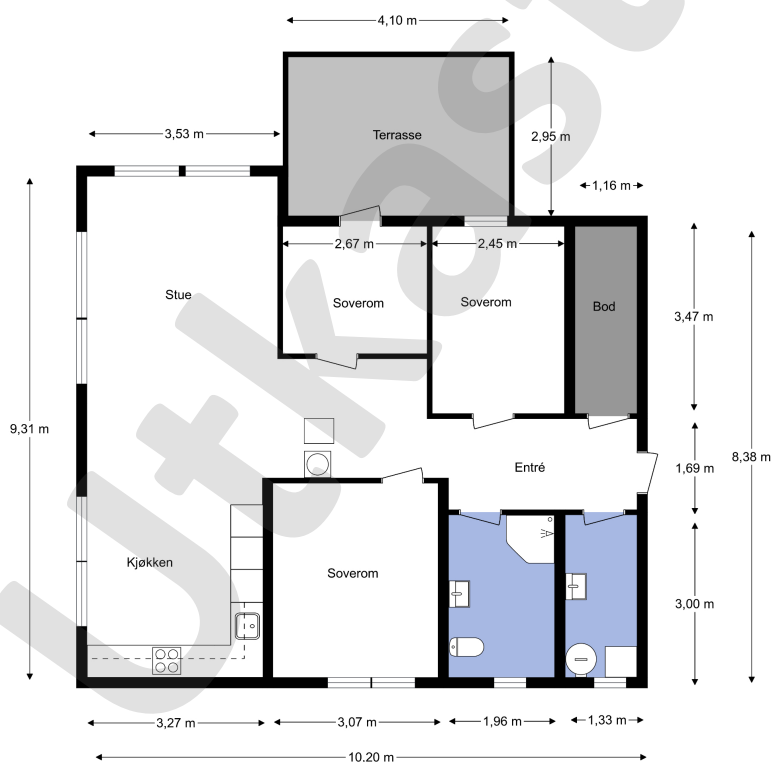
Tilstandsrapport

Haneborgveien 70A , 1463 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 1041, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26104

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Utkast

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

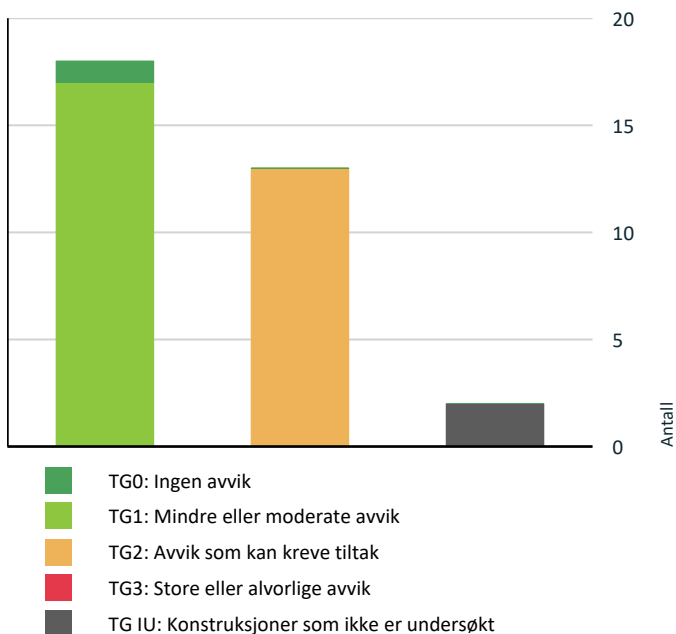
Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er innredet ett ekstra soverom i stue, med adkomst til terrasse.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Haneborgveien 70 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Bad	Legging av 1-stavs parkett i de fleste rom
2026	Entredør	Montering av entredør
2025	Spilepanel	Montering av spilepanel i stue
2024	Overflater	Maling av vegger i alle rom
2024	Dører	Insetting av profilerte dører
2024	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer
2024	El-arbeid	Montering av stikkontakter i stue og kjøkken, samt taklamper, skifte av termostater og komfyrvakt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket fremstår i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

Tilstandsrapport

uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra soverom, med gulvareal på ca.12m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord er nedslitt, enkelte bord har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av terrasse bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på konstruksjoner.



Terrassebord med større slitasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur samt vegg i stue med spiler.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i boligen er målt opp mot 2,37m.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue/ kjøkken og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Manglende ildfast plate under feieluke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

BOLIG > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2001, oppført i regi av utbygger/Block Watne.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av badet hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 20.08.2002.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

BOLIG > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales dagens løsning med bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

BOLIG > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men
ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales dagens løsning med bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

BOLIG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig smøremembran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales dagens løsning med bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnise

BOLIG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjkabinett, servant med underskap,
speil med lys, opplegg for badekar, håndklettørrer og wc.

BOLIG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

BOLIG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling mellom vaskerom og bad viser 42 % relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

Tilstandsrapport



Måling med hygrometer

BOLIG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er bygget i 2001, oppført i regi av utbygger/Block Watne.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av våtrommet.
Ferdigattest er datert 20.08.2002.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging våtrom.

BOLIG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes innen rimelig tid.

BOLIG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er på gulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på beferingen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

BOLIG > VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert under utslagsvask.
Det er synlig smøremembran i sluk som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Membran i gulv er over 20 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i plast, plassert under utslagsvask

BOLIG > VASKEROM

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med utslagsvask,

Tilstandsrapport

opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og wc

BOLIG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på vaskerom fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

BOLIG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling i vegg mellom vaskerom og bad viser måling på,
42 % relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

KJØKKEN

BOLIG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq
fremstår med glatte fronter.

Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

BOLIG > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:

Vanntilførsel med Pex-rør.

Det er montert Waterguard/ lekkasjestopper i benkeskap.

Bad:

Det er skjulte plastrør til installasjonene.

Vaskerom: Vanntilførsel med åpne originale kobberør.

Stoppekraner:

Kran er plassert på vaskerom,

kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.

Ved manglende monterte tettemuffer,

vil evt. lekkasjevann kunne renne ut på kjøkken.

Varerør for utkast i samskap, er høyere enn andre rør i skapet.

Dette betyr at om det blir vannsamling i skapet, kan dette renne inn i vegg konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montering av tettemuffer på vannrør,
i kjøkkenbenk bør påberegnes.
Utette varerør kan forårsake vannskader,
på tilstøtende konstruksjoner.

Varerør for utkast i samleskap må kuttes.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Manglende tettemuffe på vannrør.



Langt arerør til utkast

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventilator
på kjøkken og ventiler på bad og vaskerom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i boligen fremstår med gulvvarme i alle rom, med unntak av bod. Det er i tillegg vedovn og varmepumpe i stue.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmepumpe er ikke benyttet av eier i sin eiertid fra 2023. Det opplyses av eier at de skal ha service på pumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler isolasjon rundt utvendige rør på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at det skal utføres service, av en autorisert fagmann.



Utvendige rør til varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198L fra 2000, er plassert på vaskerom.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for sentralstøvsuger i boligen, motor med beholder er demontert og anlegget er ute av drift. Om anlegget skal benyttes må en installatør kontaktes, for sjekk av tilstanden på anlegget, samt se mulighet for tilbakeføring av resterende anlegg.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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?

Nei

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?

Ja

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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er fremlagt dokumentasjon på tilleggsarbeid utført i boligen.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten.
Samsvarserklæring bør fremskaffes,
for å kunne dokumentere utførelse av el-anlegget.

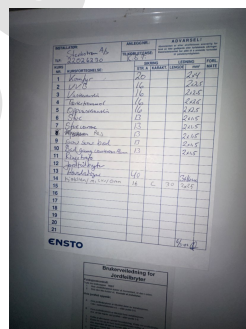
Samsvarserklæring for el-anlegg er en lovpålagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.
Dokumentasjonen er en garanti for at el-anlegget er trygt.

Samsvarserklæring er påkrevd for alle elektriske anlegg, installert fra og med 1. januar 1999.

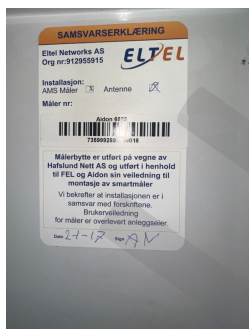
Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for strømmåler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser,
for fastsettelse av byggegrunn.

TG1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke lokalisert type drenering rundt boligen.
Den vanligste metoden for drenering av denne type konstruksjon,
er benyttelse av drenerende maser under støpt såle.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om problemer med fukt i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament fremstår med ståpt såle på drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert vertikale sprekkdannelser flere steder i såle.
Det er uvist for takstmann hva sprekkdannelser skyldes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales.



Horisontale sprekker i såle

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår med gressplen og belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsledninger.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for

Tilstandsrapport

røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.
Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Utkkast

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

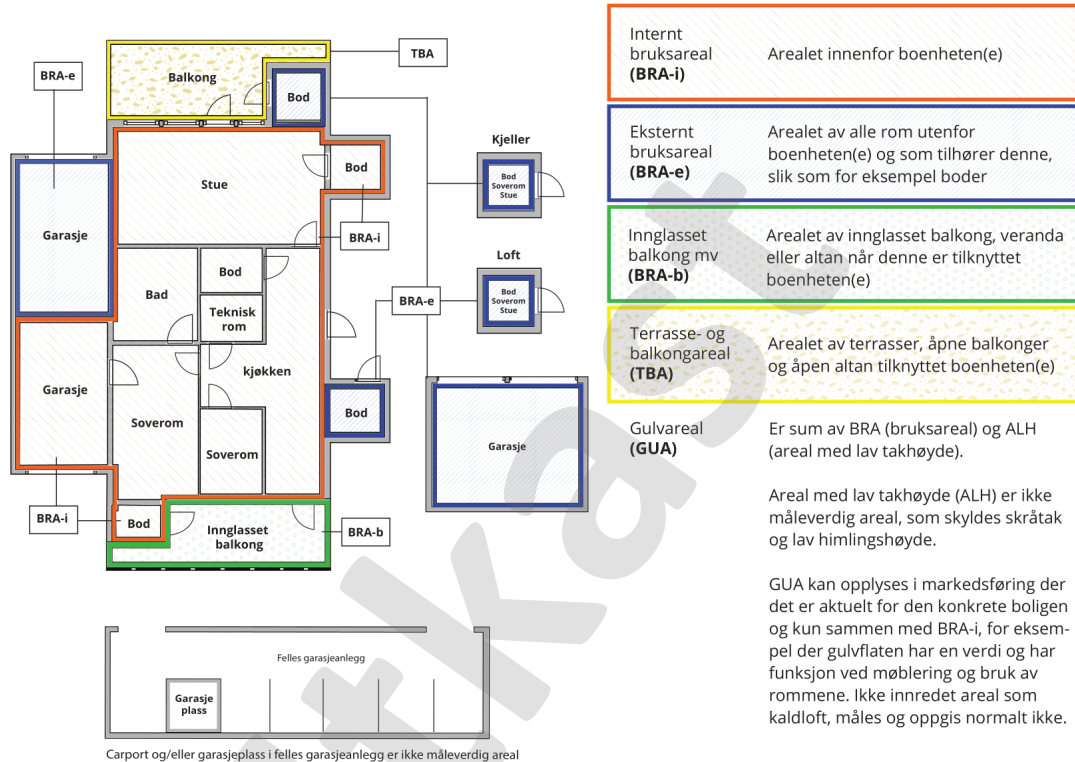
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bolig	89			89	12
Utvendig bod		4		4	
SUM	89	4			12
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bolig	Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, vaskerom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 3,5m².
Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.
Terrassen er målt til 12m² og er opplyst under TBA.
Med boligen følger det også to oppstillingsplasser for biler på eiendommen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det er innredet ett ekstra soverom i stue, med adkomst til terrasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Andrea Müller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1041		2	1185 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Haneborgveien 70A

Hjemmelshaver

Müller Andrea, Mathisen Lars Petter

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en halvpart av tomannsbolig, som er horisontaldelt. Boligen består av: 3 soverom, bad og vaskerom som er flislagt på gulv og vegger, adkomst til terrasse fra soverom med delvis overbygg. Kjøkkeninnredning fra Epoq fremstår med integrerte hvitevarer. Det følger utvendig bod med lagringsplass, samt oppstillingsplass for to biler på felles tomt, samt en plass som deles med nabo over. Det er lagt frem rør for anlegg til elbil-lader ved husveggen.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Våtrom er fra byggeår, og fremstår med oppgraderings behov. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Areal bekreftelse tomt	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura Eos Rør AS	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura Badebutikk1	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura Moderne Elektro AS	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.