

Tilstandsrapport



Enebolig (482)



Enebolig (484)



Eidsveien 482 og 484, 1925 BLAKER



LILLESTRØM kommune



gnr. 318, bnr. 26

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26051

Eiendomsverdi ref nr: CB3456

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingenør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingenør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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 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 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av 2 eneboliger og bod.

Enebolig 1 (Eidsveien 482) har ukjent byggeår og ble tilbygd i 1971 iht. fremvist bruksstillatelse for tilbygg. Byggeår for opprinnelig del er i rapporten satt til 1901 da eiendommen ble fradelte/skylddelt 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten.

Enebolig 2 (Eidsveien 484) har ukjent byggeår, men byggeår er i rapporten satt til 1901 da eiendommen ble fradelte/skylddelt 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten.

Boden ble oppført i 2007 iht. fremvist kvittering for kjøp av byggesett.
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig (482) - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjoner av tre.
Det er loft over tilbygd del med tilgang for inspeksjon.
Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

Taktekkingen på den opprinnelige delen er av betongtakstein og taktekkingen på den tilbygde delen er av pappshingel.
Begge tak har tekking som ble skiftet i år 2000 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og/eller tømmerkonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Det er bekledningsstein på fasaden ved inngangspartiet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007.
Trevinduer med koblet glass er av eldre dato.

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2003.

Veranda med betongdekke og trekonstruksjon over.
Rekkverk i tett trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er kun ca. 75cm.

Garasje i U. etasje.
Det er betonggulv og vegger av mur med murpuss.
Leddport av metall fra 1994 iht. fremvist kvittering.
Vannbåren varme med vannrør/radiatorer i garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, malte flater/plater, baderomsplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette flater/plater, himlingsplater, trepanel og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i

trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har 2 stk. mursteinspiper. Det er vedovn i spisestue. Det er peis med åpen grue i stue.

Trapper: Boligen har 180 graders tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje og betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Finèrdører og malte 4-speils tredører.

Oppvarming: Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.
Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.
Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen.
Anlegget er av eldre ukjent alder. Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc i kjelleretasje har eldre enkel standard.
Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vaskekum av plast og vannkran.

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra 1971.
Bad/wc består i 1. etasje av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.
Deler av innredningen har folierte skrog og laminerte slette fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent, men de er hovedsaklig av eldre dato.
Det er avløpsrør dels av støpejern av eldre ukjent alder og dels av plast fra 1971.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.
Anlegget ble installert i 2017 (iht. samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med dette).
Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.
Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen.
Anlegget er av eldre ukjent alder.
Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

Elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer fra 2016 iht. fremvist akseptert pristilbud.
Det er fremvist Samsvarserklæring datert 03.05.2017 som gjelder arbeid i forbindelse varmepumpeanlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig del har grunnmur av betong.
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer ved garasjen er av naturstein.
Tomten har fall ned mot vest hovedsaklig.
Deler av terrenget rundt boligen er flatt.
Utvendige avløpsrør er ukjent type og alder, men vurderes til å være av plast fra byggeår tilbygg 1971.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010 iht. fremvist faktura for «graving av vannledning»
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Enebolig (484) - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon med innredet hems med åpen skråhimling.
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2001 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.
Taktekkingen på entre er av pappshingel og har ukjent alder.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon/og eller tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående treborkledning.

Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.
Entre og gangrom på hems har vinduer med enkle glass i trerammer.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og gulvbelegg.
Vegger: Panelplater, trepanel og baderomsplater.
Himling: Trepanel.

Gulv i 1. etasje og gulv på hems er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør som ble rehabilitert i 2021 iht. fremvist ferdigattest.
Tilkoblet vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp: Enkel hemsestige av tre.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet har ukjent alder - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Servant. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.
Oppvaskbenk av metall.
Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Varmtvannstanken er av ukjent størrelse og er plassert på baderommet på hems.

Elektrisk anlegg - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen kjent drenering.
Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.
Entre er fundamentert med pilarer av betong.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast (det er synlig plastrør som går ned i gulvet i krypkjelleren).
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (482)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygget.
Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer.
Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje.

Enebolig (484)

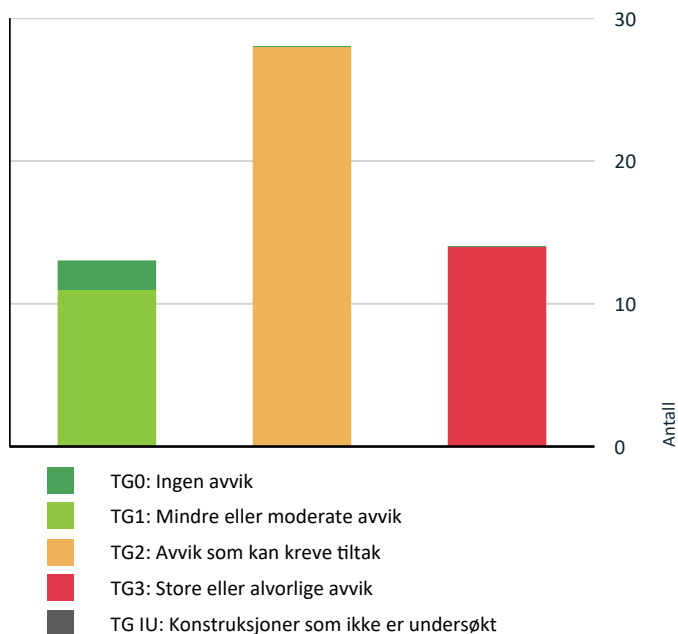
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

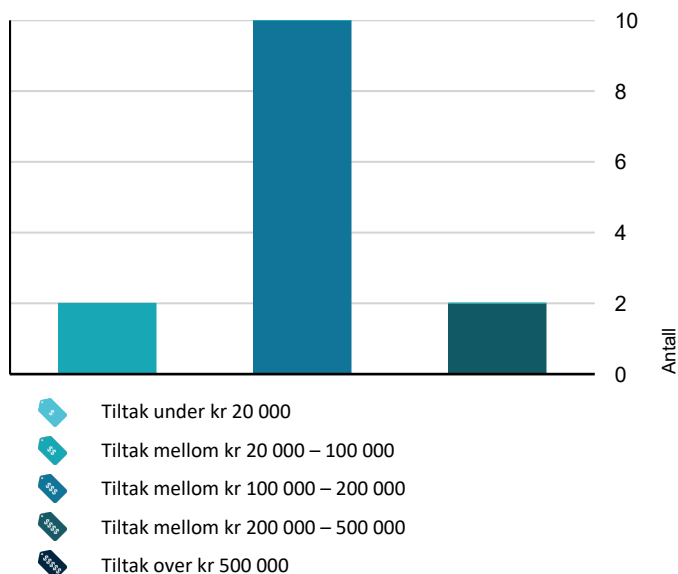
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (482)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller-/U. etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Enebolig (484)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Hems > Bad/wc/vaskerom > Generell	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (482)



Byggeår
1901

Kommentar
Byggeår iht. skyldelingen som er datert 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten. Eksakt byggeår er ukjent.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på den opprinnelige delen er av betongtakstein og taktekkingen på den tilbygte delen er av pappshingel. Begge tak har tekking som ble skiftet i år 2000 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2. etasje.

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. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist lekkasje fra taktekkingen på tilbygd del som beskrevet under punktet om Takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av taktekkingen på tilbygd del for å utbedre lekkasjen. Dersom lekkasjen ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskafe eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og/eller tømmerkonstruksjon fra respektive byggeår.

Fasade/kledning har stående treborkledning.

Det er bekledningsstein på fasaden ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis ingen lufting i bunn/det er tett i bunn av treborkkledningen.

Det er stedvis kun lufting i overliggende treborkkledning og her er det musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjoner av tre. Det er loft over tilbygd del med tilgang for inspeksjon. Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder stedvis i undertaket på grunn av pågående lekkasje fra taktekingen.

Det ble gjort fuktmålinger i undertaket og det ble påvist høye fuktverdier med ca. 30% (vektprosent) fuktighet.

Det mangler vindsperre på gavlveggen.

Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av taket (mot gesimsen). Det er kun lufting med ventiler i gavlveggen.

Luke til loftet er uisolert og utett og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

Det er ingen tilgang til loftet over opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Taktekkingen på tilbygd del må skiftes ut for å stoppe pågående lekkasje og forhindre ytterligere fuktskader i takkonstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av taket (mot gesimsen) for å redusere risikoen for kondens og råteskader.

Vindsperre bør monteres på gavlveggen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Luke til loftet bør isoleres og tettes for å redusere varmetap og forhindre kondensdannelse på loftet.

Det anbefales å etablere tilgang til loftet over opprinnelig del for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, da manglende tilgang gir økt risiko for at eventuelle skader ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1970/2003/2006/2007. Trevinduer med koblet glass er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag på vannbrettene over og under vinduene.

Det ble påvist råteskade på vannbrett ved vindu på soverommet i 1. etasje.

Enkelte vinduer har en del slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Beslag bør monteres på vannbrettene for å hindre fuktinntrengning som igjen kan føre til skader.

Råteskadet vannbrett ved soveromsvindu i 1. etasje bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Slitte vinduer med begrenset gjenværende brukstid bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport



Råteskade.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er avvik:

Begge dørene mangler terskelbeslag i bunn utvendig.
Entredøren subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

TG 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda med betongdekke og trekonstruksjon over.
Rekkverk i tett trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er kun ca. 75cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er råteskader stedvis i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av rekkverket må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skade på konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes for å sikre stabilitet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Garasje i U. etasje

Beskrivelse

Garasje i U. etasje.
Det er betonggulv og vegger av mur med murpuss.
Leddport av metall fra 1994 iht. fremvist kvittering.

Vannbåren varme med vannrør/radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avrenning til kum i garasje - det mangler oljeutskiller iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres oljeutskiller i henhold til gjeldende krav for å hindre at olje og andre forurensende stoffer ledes ut i avløpssystemet.
Manglende oljeutskiller medfører risiko for forurensning av miljøet og kan føre til pålegg fra myndighetene.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, malte flater/plater, baderomsplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette flater/plater, himlingsplater, trepanel og betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har generelt en del slitasje og boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

! TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bocomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gangrom og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vesentlige og merkbare planavvik/skjevheter på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har 2 stk. mursteinspiper.

Det er vedovn i spisestue.

Det er peis med åpen grue i stue.

Piper og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Avstandsavvik og for liten ildfast plate gjelder vedovn i spisestue som er plassert for nære brennbart materiale og som har for liten ildfast plate foran ildstedet iht. krav.

Pipe i opprinnelig del har merker etter sotvann ved sotluken og det er synlige sprekker i innvendig røykrør.

Det er bemerket fra feier at fugene i pipen er dårlige og at det bør gjøres tiltak for å utbedre dette.

Pipen i tilbygd del har ukjent tilstand, da denne ikke er kommentert i rapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avvikene må undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og montering av ildfast plate foran ildstedet.

Sprekker i røykrør og dårlige fuger i pipe må utbedres for å hindre brannfare og lekkasje av røykgasser.

Tilstanden på pipen i tilbygd del bør kartlegges nærmere, da ukjent tilstand kan medføre økt risiko for skjulte feil og brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



🔧 TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av kjellermur og gulv, for eksempel ved drenering, utvendig isolering eller andre relevante tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har 180 graders betongtrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører og malte 4-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

KJELLER-/U. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/wc har eldre standard.

Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vaskekum av plast og vannkran.

Gulv: Malt betonggulv.

Vegger: Malt murpuss/betong.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har enkel standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.

Det er ingen membranløsning på gulv eller på vegger.

Det er kun naturlig ventilasjon med avtrekk via luftpipe.

Døren er i våtsonen til vaskekummen.

Slukristen var ikke mulig å fjerne og sluket ble da ikke inspisert.

Sluket har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.

Manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Utilstrekkelig inspeksjon av sluk gir usikkerhet rundt tilstanden.

Det bør vurderes å endre plassering av vaskekummen slik at våtsonen flyttes vekk fra døren for å hindre eventuelle skader ved vannsprut.

Det anbefales å oppgradere rommet og dokumentere utførte arbeider for å redusere risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER-/U. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra 1971.
Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluket med totalt ca. 45mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Radiator og elektrisk stråleovn. Det er gulvvarme på baderommet, men det er usikkert om dette er elektriske varmekabler eller vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er synlig membran i gulvet i form av underliggende vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er i form av baderomsplater. Tettesjikt/membranen og sluket på baderommet har nådd forventet brukstid.

Det er ingen synlig membran/tettesjikt på rørgjennomføringer i gulvet og her er det risiko for lekkasjer som igjen kan føre til fuktskader. Det er kun sluk under badekaret og det går avløpsrør ved gulvet fra dusjkabinettet til sluket.

Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våtsonen til badekar og fuktbelastning her vil føre til skader.
Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og våtzone.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv, vegger og rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Vinduet bør sikres mot fuktbelastning, og baderomsinnredningen bør skiftes ut for å unngå videre skader.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til omfattende fuktskader i konstruksjonen, med risiko for kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Det anbefales å oppgradere rommet og dokumentere utførte arbeider for å redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.
Deler av innredningen har folierte skrog og laminerte slette fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har stedvis slitasjemerker og svelleskader etter bruk og fukt påkjønning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Alder er ukjent, men de er hovedsaklig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør dels av støpejern av eldre ukjent alder og dels av plast fra 1971.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til vann varmepumpeanlegg.
Anlegget ble installert i 2017 (iht. samsvarserklæring på elektrisk arbeid i forbindelse med dette).
Anlegget forsyner vann til vannbåren varme og varmt tappevann.



! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varmeanlegg med radiatorer spredt i boligen.
Anlegget er av eldre ukjent alder.

Det er 1 viftekonvektor (vann til luft) fra nyere tid i entre/gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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

Elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2016 iht. fremvist akseptert pristilbud.

Det er fremvist Samsvarserklæring datert 03.05.2017 som gjelder arbeid i forbindelse varmepumpeanlegget.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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 eksisterer kun Samsvarserklæring på deler av arbeidet.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedringer, da begrenset effekt kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del har grunnmur av betong.
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren i både opprinnelig del og i tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer ved garasjen er av naturstein.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har fall ned mot vest hovedsaklig.
Deler av terrenget rundt boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er ukjent type og alder, men vurderes til å være av plast fra byggeår tilbygg 1971.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010 iht. fremvist faktura for «graving av vannledning»

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendig avløpsrør da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trappen til verandaen. Rekkverkshøyde på verandaen er kun ca. 75cm.

Det er stedvis for store åpninger i rekkverket på innvendig trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Det mangler rekkverk og det mangler håndløper på innvendig trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Det mangler rømningsvei fra 2. etasje. Vinduet på soverommet er for smalt for rømning iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på trappen til verandaen, samt øke høyden på rekkverket på verandaen til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpningene i rekkverket på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Vinduet på soverommet i 2. etasje må skiftes ut slik at vinduet tilfredsstiller kravet til rømningsvei, for å sikre forsvarlig rømningsmulighet ved brann eller annen nødsituasjon.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

ENEBOLIG (484)



Byggeår
1901

Kommentar

Byggeår iht. skylddelingen som er datert 11.12.1900 iht. matrikkelrapporten. Eksakt byggeår er ukjent.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra år 2001 iht. fremvist kvittering fra Blaker Bygg og Tømrerservice.
Taktekkingen på entre er av pappshingel og har ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder ved pipen - synlig på hemsene på grunn av fuktinnslag ved pipebeslaget.

Det mangler vannbrett og beslag på taket av entre mot bygningen (i overgang tak - vegg) - her er det fare for lekkasjer ved slagregn mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag i overgang mellom tak og vegg på entreen for å redusere risikoen for inntrengning av vann, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Pipebeslaget bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedre lekkasje, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon/og eller tømmerkonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmuren.

Det er spredte råteskader i bunn av trebordkledningen og i vannbrettet i bunn av trebordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Råteskader i bunn av kledningen og på vannbrettet må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon med innredet hems med åpen skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Det er synlige skjevheter/nedbøying av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt og dersom det oppstår forandringer/forverring må det iverksettes tiltak for å utbedre konstruksjonen.

Skjevheter og nedbøying kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Stue, kjøkken og badrom har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011 og 2014.

Entre og gangrom på hems har vinduer med enkle glass i trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

1 vindu på kjøkken og 1 vindu i stue er vanskelig å åpne.

Det er sprekk i 1 vindusglass i gangrom på hems.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene som er vanskelige å åpne bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Sprukket vindusglass bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2013.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panelplater, trepanel og baderomsplater.

Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har generelt stor slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 3 Etasjeskille/gulv

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje og gulv på hems er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og på hems.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er vesentlig med gulvknirk på hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bocomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med innvendig stålrør som ble rehabilitert i 2021 iht. fremvist ferdigattest.

Tilkoblet vedovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er synlig vann i krypkjelleren og fuktig miljø - årsak er manglende fuktsikring, manglende drenering og at terrenget har fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygningen, samt sørges for at terrenget får fall bort fra grunnmuren for å hindre innsig av vann i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i bjelkelag og stubbegulv, noe som kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel hemsestige av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

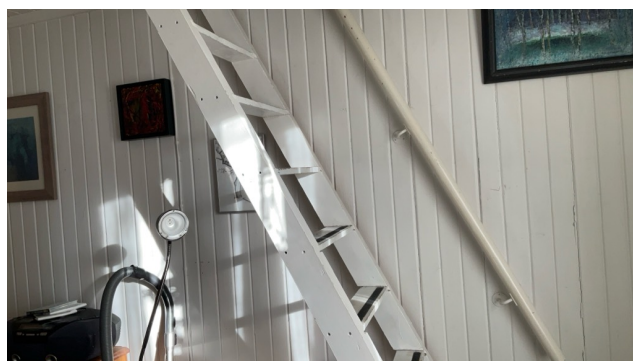
Hemsestigen har enkel standard med slitasje og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av hemsestigen for å redusere slitasje og knirk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ulykker eller redusert brukskomfort.



VÅTROM

HEMS > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet har ukjent alder - det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Baderommet er ikke konstruert som våtrom iht. dagens krav.
Gulvet har feil fall/motfall.
Det er vesentlig gulvknirk.
Det er tegn på utettheter rundt sluk og i rørgjennomføringer i gulvet.
Det er ufagmessig løsning rundt sluk og rørgjennomføringer.
Baderomsplatene er ikke fagmessig montert (de er monterte liggende).
Vinduet er i våtsone til badekaret og er ikke fuktbestandig.
Det er slitasje på utstyr og innredninger.
Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk, ventilasjon og materialbruk i våtsone.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer, og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet på innredning og utstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HEMS > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Baderommet har 3 yttervegger og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Fuktskader kan allikevel ikke utelukkes, da konstruksjonene må åpnes for å avdekke dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og slette malte fronter.
Oppvaskbenk av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader eller slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventil på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Luftingen er avsluttet på baderommet med durgoventil. (krav er normalt at lufting skal føres over tak).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør føres over tak i henhold til gjeldende krav, for å unngå risiko for dårlig avløpsfunksjon og luktproblemer.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er av ukjent størrelse og er plassert på baderommet på hemsen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemelist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Entre er fundamentert med pilarer av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser og setningsskader i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og nødvendige utbedringer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere bevegelser i konstruksjonen, redusert bæreevne og risiko for følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet må justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast (det er synlig plastrør som går ned i gulvet i krypkjelleren).

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ingen godkjent rømningsvei fra hemsene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra hemsene for å ivareta sikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/255 m²

Enebolig (482): 2 Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, 3 Bod, Garasje, Entré, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Kott, Gang, Alkove
Enebolig (484): Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blakersundveien 188 ,1923 SØRUM	159 m²	1997	4 sov	22-08-2024	5 350 000	5 050 000	5 050 000	29 360
2	Svarstadveien 3 ,1925 BLAKER	122 m²	1972	3 sov	08-10-2024	3 900 000	3 600 000	3 600 000	24 828
3	Kirkelia 5 ,1925 BLAKER	272 m²	1975	7 sov	10-03-2024	6 200 000	6 200 000	6 200 000	22 545
4	Eidsveien 511 ,1925 BLAKER	142 m²	1947	3 sov	03-07-2025	4 000 000	4 100 000	4 100 000	22 283
5	Eidsveien 430 ,1925 BLAKER	171 m²	1956	3 sov	27-04-2025	4 990 000	4 850 000	4 850 000	21 460
6	Eidsveien 446 ,1925 BLAKER	124 m²	1970	3 sov	02-03-2025	3 350 000	3 500 000	3 500 000	20 958
7	Eidsveien 490 ,1925 BLAKER	209 m²	1985	5 sov	27-08-2017	4 000 000	4 200 000	4 200 000	20 096
8	Fossveien 25 ,1925 BLAKER	178 m²	1976	3 sov	20-07-2024	4 500 000	4 100 000	4 100 000	17 904

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	13 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (482)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (482)	Kr.	2 550 000

Enebolig (484)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (484)	Kr.	650 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 240 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

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

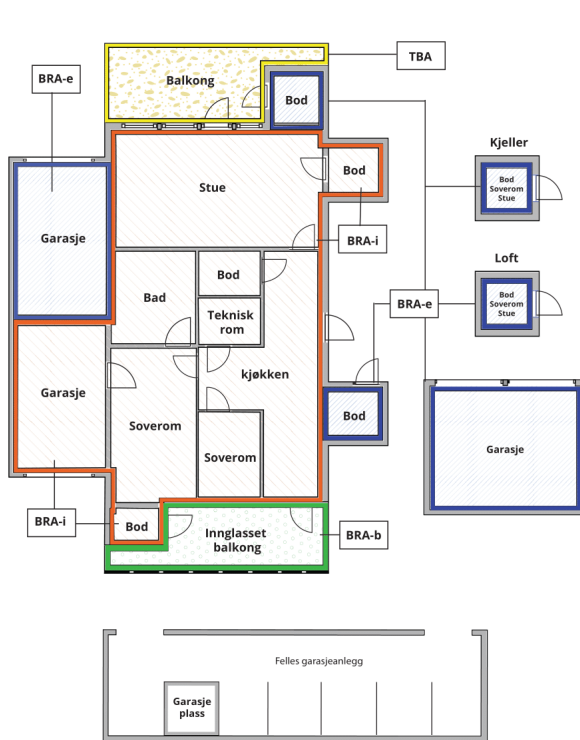
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 byggt teknisk 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

Enebolig (482)

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)				
Kjeller-/U. etasje	101			101			101
1. etasje	106			106	10		106
2. etasje	24			24		25	49
SUM	231				10	25	256
SUM BRA	231						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller-/U. etasje	Trapperom, vaskerom/wc, teknisk rom, bod, bod 2, bod/gangrom, garasje		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom, kott, gangrom, soverom, alkove		

Kommentar

Takhøyde kjeller/U. etasje: Takhøyde i opprinnelig del er ca. 1,99 meter. Takhøyde i gangrom mot garasje er ca. 2,10 meter. Takhøyde i garasje varierer mellom ca. 2,40 - 2,50 meter.

2. etasje har trapperom, kott og alkove med skråtak/lav takhøyde og disse rommene har ikke måleverdig bruksareal. Gangrom og soverom i 2. etasje har takhøyde ca. 1,99 - 2,01 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av fasade og plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygget. Plantegning av fasade og 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er mindre endringer. Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje og 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Enebolig (484)

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)				
1. etasje	24			24			24
Hems						16	16
SUM	24					16	40
SUM BRA	24						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		
Hems	Gangrom, bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Hems har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Piperehabilitering i 2021 iht. fremvist ferdigattest.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Eivind Reiner-Holm	På vegne av boet

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	318	26		0	5515.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsveien 482 og 484

Hjemmelshaver

Ragnhild Nysted dødsbo.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved etablert boligområde på Blaker.
Det er kort vei til Blaker togstasjon.

Det er skole og barnehage i nærområdet.
Det er ca. 5km til Sørumsand som har et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 5.515,7m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Forøvrig naturtomt med eng, trær og naturlig vegetasjon.
Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår iht. fremvist kvittering for kjøp av byggesett.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret.

Bygningen har vesentlige skjevheter på grunn av dårlig fundamentering. Bygningen har utvendig værslitasje og taktekingen er mosegrodd.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og behov for utbedringer.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.
Gulv i trekonstruksjon.
Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 gangdører i enkel trekonstruksjon hvorav 1 dør er 2-fløyet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Boet ved Eivind Reiner-Holm, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	08.03.1970		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.