

Tilstandsrapport

Bekkasinvegen 79, 2008  
FJERDINGBY



Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Medlem av  
**NITO**

### Befæringen

Befæringsdato	5. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Theodor Østlie
Selger/eier til stede	Mohammad Arsalan Raja
Egenerklæring	Ikke fremvist

### Eiendomsinformasjon

Adresse	Bekkasinvegen 79, 2008 FJERDINGBY
Kommune	3224 Rælingen
Matrikkel	102/319
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomteareal	128 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Mohammad Arsalan Raja og Samaira Yasmeen Akhtar

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Riss/sprekkdannelse og fuktindikasjoner.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Takkonstruksjon	Alder og normal slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Ytre tetting.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Pipe	Mangler ildfast plate under feieluke.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Sanitær	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje. Merkbare skjevheter.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje Feil fallforhold. Bom.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1982 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass i felles garasjerekke følger boligen. Elbillader er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Lagt nye gulv. Malt overflater.	Egeninns... ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Ny kjøkkeninnredning.	Egeninns... ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Modernisert bad med flis på flis.	Håndver... ▾	Fremvist ▾
2022	Nye innvendige dører.	Ukjent ▾	Ikke fremvist ▾

## VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskifting påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

#### Tilgjengelighet

##### Begrensninger

**Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.**

\* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

**Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren og 2. etasje.**

**Kjelleren har ikke lysinnfall eller rømningsveier som tilfredsstillers krav til rom for varig opphold.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

**Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.**

\* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.  
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.  
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befarings.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?

Ja.

Kjeller: Skjevheter over to meters avstand er målt til 5 mm.

Totalt avvik er målt til 8 mm.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Ja, det er observert sprekkeformasjoner i bod der betong er eksponert. Sprekkeformasjoner bør holdes under jevnlig oppsyn for eventuelle endringer.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?

Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet der betong er eksponert.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet indikasjoner på fukt og sprekkeformasjoner som tidligere nevnt.

\* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:

Innredet rom.

Det er ikke kjent når rommene først ble innredet.

Er det observert synlige symptomer på fuktskade?

Nei, merk at fuktskader i slike konstruksjoner vil vanligvis ikke kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Det er målt verdier på 13,3, verdier over 15 kan medføre økt risiko for soppdannelser og fuktproblematikk, konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befarings. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.



## Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

\* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

## Utvendig drenering

### Drenering

TG 2

Utvendig drenering er fra byggeår.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?  
Fuktdikator er ikke benyttet da yttervegger mot terreng er foret ut og kledd med organisk materiale.

Er det registrert grunnmursplast/topplst på grunnmur?  
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?  
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

## Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

\* Vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

## Yttervegger og fasade

### Yttervegger

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?  
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?  
Nei.

## Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

\* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Yttervegger er kledd med malt trepanel.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja, det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på treverket?

Nei.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?

Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?

Nei. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholds nivå som kan gi forkortet levetid?

Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 22 mm.

Totalt avvik i kjøkkenet er målt til 30 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 12 mm.

Totalt avvik i soverom er målt til 23 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor i henhold til NS 3600, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette umiddelbare tiltak. Dersom det skal legges nye overflater må det påregnes avretting for å oppnå optimalt resultat.

Det er også registrert knirk enkelte steder i 1.- og 2. etasje, noe som kan være et symptom på feil utførelse, forholdet kan også skyldes endringer i klima.

50 000 - 100 000 kr

Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldige stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Takkonstruksjon

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.  
Luftespalter i gesimser.  
Loft med inspeksjonsmulighet via loftsluke.  
Gangbart gulv på loftet.  
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?

Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken da det ikke er trapp i luke. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?

Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?

Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

## Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med plater.  
Taktekkingen er ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2019.  
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.  
Takplater er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?

Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

\* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

## Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stal er 25 - 35 år.

## Trapper og fallsikring

### Trapper

TG 2

Rettløps trapper i tre.  
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?

Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke kravet på 0,9 meter. Det bør gjøres tiltak for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter som gjaldt da trappen ble bygget.

Rekkverkshøyde er målt til 0,88 m.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?

Ja, mellom trinn.

Mangler det håndløper i trappeløp?

Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappene.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og manglende håndløper.

Dette bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.

## Vinduer og dører

### Ytterdører

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting, det er merkbare utettheter nederst mellom karm og dørblad til ytterdør. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og svekket isolasjonsevne.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer med to- trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Innvendige dører er i følge eier av nyere dato, enkelte dører tar mot karmen og det må påregnes justering av disse, tilstandsgrad 1 er satt etter en helhetsvurdering.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige overflater

Laminat.  
Fliser.  
Eksponert betong.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Sparklet og malte overflater.  
Fliser.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Kjeller: Takessplater. Himlingshøyde er målt til 1,98 meter.

1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,20 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Pipe

#### Pipe

TG 2

Pusset og malt elementpipe. Feieluke i kjeller.

Er det funnet sprekkdannelse eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

#### Vurdering

Under feieluke, skal gulv av brennbar materiale dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

#### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i kasse i kjelleren.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2006. Berederen er montert i bod i kjeller.  
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?

Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fukt skjolder rundt berederen?

Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?

Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

#### Sanitær

TG 2

Opplegg for vaskemaskin i en bod.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

#### Vurdering

Det er ikke observert automatisk vannstopper tilknyttet vaskemaskin, forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje og er av den grunn tildelt tilstandsgrad 2.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?  
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?  
Ja.

Vurdering  
Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaring.

Oppdriftsventilasjon med ventil i wc. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.  
Friskluftsventiler i en bod og innredet rom i kjeller.  
Spalteventiler i vinduer.  
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne type ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?  
Ikke kjent.

Vurdering  
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Stekeovn, platetopp, kjølfrys, micro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2022.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

Vurdering  
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.



Terrasse/balkong

TG 2

Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 9 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,80 m.

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m.

Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Det er merkbare skjevheter i sydvendt terrasse, forholdet kan være et symptom på ulike setninger, underdimensjonering, fel utførelse, etc.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte punkter.

Wc

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget systerne.  
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja, ifølge eier er dette utført i etterkant av befaring.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007, modernisert av nåværende eier med flis på flis.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist dokumentasjon i forbindelse med ny membran og modernisering med flis på flis i 2022.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagt.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Nei. Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet som følge av plassering av badekar.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ved rengjøring av sluket må badekaret flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Ja, det er utettheter rundt rørgjennomføringer i kasse ved siden av badekar. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

#### Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Sluk, røropplegg gulv- og veggkonstruksjon for øvrig er i hovedsak av eldre dato og slitasje må påregnes.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

#### Sanitær

TG 1

Dusj i badekar.

Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

#### Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

---

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Det er fremlagt periodisk kontroll etter NEK 405-2:2020 datert 07.08.2024 og samsvarserklæring datert 07.08.2024 og det er derfor ikke foretatt forenklet vurdering av anlegget.

---

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	43			
1. etasje	48	5		24
2. etasje	45			
<b>Sum</b>	<b>136</b>	<b>5</b>		<b>24</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>141</b>			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Tre boder og innredet rom.		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue og wc.	Utebod.	
2. etasje	Gang, tre soverom, bad og bod.		

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	31	12	Innredet rom.	Tre boder.
1. etasje	48	5	Entré, kjøkken, stue og wc.	Utebod.
2. etasje	43	2	Gang, tre soverom og bad.	Bod.

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## Arealer - felles garasjerekke

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		12		
Sum		12		
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>12</b>			

## Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarig vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmålere under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarig og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.