

# Tilstandsrapport

 4-mannsbolig

 Rognvegen 8-10-12-14, 2230 SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 53, bnr. 591

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m<sup>2</sup> BRA-i: 256 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 12085-1222

Referansenummer: BX5459

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømmerlærling i 1993, tok fagbrev som tømmer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen, og legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## 4-mannsbolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Yttertak:

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler i tre.

Vurderingen er begrenset til visuell observasjon fra bakkenivå, da det ikke anses sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun ville avdekkes ved nærmere inspeksjon fra takflaten. Det anbefales å la fagperson gjennomføre en slik undersøkelse under forsvarlige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

#### Yttervegger:

Veggene er bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå, med stikkprøver rundt vinduer og dører på tilgjengelige områder.

#### Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte balkongdører i tre. Hovedytterdørene er finerte dører uten glass i dørblad.

Leilighet nr. 8 og 12 (ett soverom) har terrasse og balkong på ca. 12 m<sup>2</sup>, med trykkimpregnert spaltegulv.  
Leilighet nr. 10 og 14 (to soverom) har terrasse og balkong på ca. 16 m<sup>2</sup>, også med trykkimpregnert spaltegulv.  
I 2. etasje er det en felles entrébalkong på ca. 10 m<sup>2</sup> mot nord, i tilknytning til inngangspartiet og det utvendige trappeløpet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Gulv, vegger og himling:

Gulv er hovedsakelig belagt med beleg. Laminatgulv i stue/kjøkken og entre i leilighet 10 og 14 samt soverom og entré i nr. 8. Vegger har malte plater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater i 2. etasje og malt strie i 1. etasje.

#### Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre.

#### Piper/ildsteder:

Boligen har to doble (2-løps) elementpiper med vedovn og sotluke i hver leilighet.

#### Innvendige dører:

Innvendige dører er formpressede dører montert i trekarmer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom leilighet nr. 8:

Originalt bad fra byggeår med beleg på gulv, våtromsplater på vegger og malt strie i himling.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Gulvet har vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Baderommet med innredning er trangt, noe som gjør det vanskelig å måle eller få en helhetlig oversikt over gulvets fallforhold.

Kontrollmåling ved sluket viser fall på ca. 1:50 innenfor 80 cm fra slukets område. Målt høydeforskjell mellom toppen av slukrist og topp membran ved dørterskel er ca. 30 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk i samspill med kjøkkenventilatoren.

#### Bad/vaskerom leilighet nr. 10:

Originalt bad fra byggeår med beleg på gulv, våtromsplater på vegger og malt strie i himling.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 28 mm på en avstand på ca. 80 cm ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 60 mm.

Baderommet med innredning er svært trangt, og det er vanskelig å måle eller få et oversiktlig bilde av fallet på gulvet. Målingen er utført fra fremkant av dusjkabinettet ved at kabinettsoffel er fjernet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk i samspill med kjøkkenventilatoren.

#### Bad/vaskerom leilighet nr. 12:

Originalt bad fra byggeår med beleg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm ca. 80 cm ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm.

Baderommet med innredning er svært trangt, og det er vanskelig å måle eller få et oversiktlig bilde av fallet på gulvet.

Det er registrert ca. 8 mm fall i dusjsonen (80 cm nær sluket), noe som er svakere enn bransjens anbefaling på ca. 1:50 i dusjsonen. Dette gir begrenset avrenning og kan medføre at vann blir stående. På øvrige gulvflater er helningen svært liten, og det er fare for vannoppsamling. Høydeforskjellen ved dør overstiger 25 mm, som var kravet på oppføringstidspunktet. Etter dagens normer stilles det strengere krav til fall i hele det vanntette gulvet enn det som er etablert her.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ventilasjon via mekanisk avtrekk i tak i samspill med kjøkkenventilatoren, hvor motoren er plassert på loftet.

#### Bad/vaskerom leilighet nr. 14:

Originalt bad fra byggeåret med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Baderommet har begrenset plass, og plasseringen av dusjkabinett

# Beskrivelse av eiendommen

gjør det vanskelig å inspisere alle deler av rommet, spesielt i området bak og rundt dusjhjørnet der kabinettet står. Det er kun mulig å foreta visuell kontroll gjennom en smal åpning mellom vegg og kabinett, ved å trekke kabinettet noe frem så langt det lar seg gjøre uten å skade installasjonene.

Begrenset tilgang medfører at tilstanden i disse delene av rommet ikke kan vurderes fullt ut, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. 1:50 fall 80 cm ut fra sluket. Flatt gulv på utsiden av dusjsonen med oppkant langs vegger rundt resten av våtrommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/gulvbelegg ved dørterskelen er 55 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon via mekanisk avtrekk i tak i samspill med kjøkkenventilatoren, hvor motoren er plassert på loftet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet nr. 8:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter.

Laminert benkeplate med folierte overflater montert i etttert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet nr. 10:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter.

Laminerte benkeplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet nr. 12:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak, hvor motoren er plassert på loftet.

Leilighet nr. 14:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter.

Laminerte benkeplater.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak, hvor motoren er plassert på loftet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp:

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør). Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og stedvis ventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsberedere:

Det er fire varmtvannsberedere i boligen, én i hver leilighet, hver med kapasitet på ca. 115 liter. Berederne er plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap i hver leilighet.

Sikringsskapene er utstyrt med automatsikringer.

Brannsikkerhet:

Det er brannslukkere og takmonterte røykvarslere. Brannslukkerne er over 10 år gamle og anses derfor å ha utløpt dato. Røykvarslere er stedvis manglende eller har påvist mangler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført i 1991 med støpt plate på mark. Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige tegn som viser hvordan dreneringen er utført, og det er ikke observert drenerør, drenskum eller annen tydelig dreneringsløsning langs grunnmuren. På bygg fra denne perioden var det vanlig at konstruksjoner med støpt plate på mark ble etablert uten tradisjonell drenering, da selve gulvkonstruksjonen ble vurdert som tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra grunnen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 4-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kommet snitt/plan og fasadetegning i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

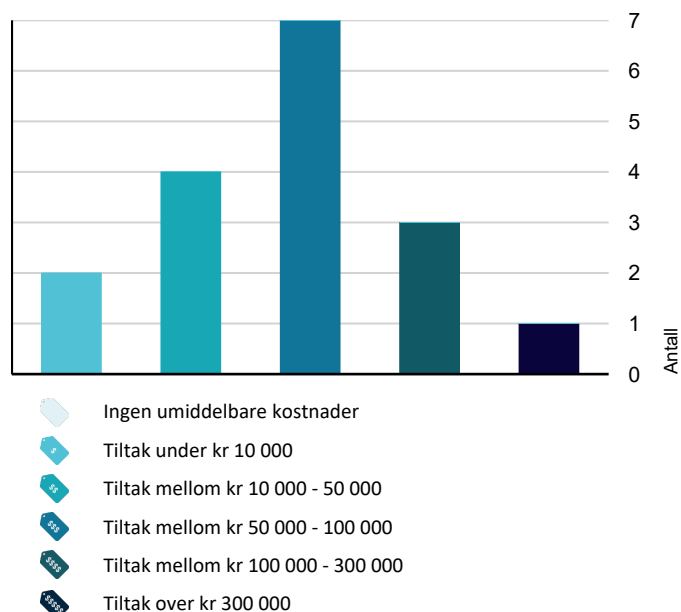
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-mannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skader i undertak.

Fra loftet over leilighet nr. 12 og nr. 14 er det påvist store skader i undertaket flere steder, noe som medfører at undertaket er utett.

Luftespaltene mellom isolasjon og undertak er begrenset på grunn av klemt raftepapp.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist hull og høy slitasje på gulvbelegg fra byggeåret. Stedvis er det observert misfarging og merker. Sprekker i laminatgulvskjøter er forsøkt utbedret med tettemidler eller lignende.

Det er opplyst om et større hull/skade i gulvbelegget i stue under stor hjørnesofa i leilighet nr. 8. Leilighet nr. 10 har nyere gulvflater i stue, kjøkken og entré enn de øvrige leilighetene. Samme leilighet har stedvis sprekker i plateskjøter og malt strie på vegger.

Leilighet nr. 14. har oppsvulmede skjøter i himlingsplater i bod, noe som vitner om meget fuktutsatt konstruksjon pga mangelfullt undertak på loft. Ingen forhøyede fuktnivåer er påvist på befæringsdato.

Det er registrert gamle skader i takessplater rundt pipegjennomføring i leilighet nr. 12. Ingen forhøyede eller unormale fuktverdier ble påvist på befæringsdatoen.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

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

Sotluke er skadet

# Sammendrag av boligens tilstand

Sotluken i leilighet nr. 8 lar seg ikke låse i lukket posisjon.

Leietaker i nr. 12 opplyser at det er ilagt fyringsforbud på vedovnen på grunn av feil i de ildfaste innvendige platene. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale/listverk i leilighet nr. 12 er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluker på pipene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det drypper fra rørskjøter.

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

Pågående drypplekkasje i kjøkkenbenk av leilighet nr. 14.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Det er avvik:

Leietaker i leilighet nr. 10 opplyser at avløpet tidvis går tett. For å holde avløpet åpent tilføres avløpsåpner jevnlig. Det er tidligere benyttet septikbil/oppsteking av anlegget, men problemene vedvarer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap i hver leilighet. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer

Det elektriske anlegget er ikke funksjonsprøvd utover visuell observasjon av sikringsskap og synlige installasjoner. Tilstand og kapasitet er ikke vurdert. Forhold ved skjulte installasjoner og sikkerhet må vurderes av autorisert elektroinstallatør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Takmonterte røykvarslere og en brannslukker i hver leilighet

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > 1. Etasje (leilighet nr 8) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det er oppsprukket og løst gulvbelegg i front av døren.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. Etasje (leilighet nr 8) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert oppsprukket og løst gulvbelegg/tettesjikt, noe som medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > 1. Etasje (nr. 10) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegget har oppsprekk i sveiset skjøt, noe som medfører at det ikke lenger fungerer som et tett sjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. Etasje (nr. 10) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert oppsprukket skjøt i gulvbelegg/tettesjiktet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > 2. Etasje (nr 12) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist gamle fuktskader i veggplaten og bunnplate i benkeskapet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, men veggplatene er tydelig oppsvulmet. Utskifting må påregnes for å fjerne avviket. Det er registrert skade i benkeskapet under kjøkkenvask. Bunnplate og frontstykke er sprukket/knukket, og materialet har svekket bæreevne.

Innredningen fremstår med bruksslitasje. Det er registrert slitasje og sår/hakk på overflater, samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet på innredning av denne alderen. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin forventede levetid. Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over komfyr eller oppvaskbenk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr 12) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvbelegget under dusjkabinettet har synlige avvik. Det er registrert luftflommer der belegget ikke ligger fast mot underlaget, samt sprekker i overflaten/skjøt.

Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og redusert funksjon som vanntett sjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr 12) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert oppsprukket skjøt i gulvbelegg/tettesjiktet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Kjøkken > 2. Etasje (nr. 14) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Pågående lekkasje fra røropplegg i kjøkkenbenk.

Det er påvist fuktskader i underskap og sokkel, samt forhøyede fuktverdier under laminatgulvet på kjøkkenet.

Fliser mellom benkeplate og kjøkkenskap har løsnet flere steder, og fugene faller ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Kjøkken > 2. Etasje (nr. 14) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanalen på loftet har falt av utluftingshatten og stopper inne på loftet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

### ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert avflassing av lakk på forkantbeslag.

Det er observert større mengder mose, granbar og annet rusk i takrennene. Dette kan hindre avrenning og medføre at vann ledes ut over rennekanten og inn mot fasade eller konstruksjon.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Vannbrett under vindu har stedvis feil fall.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren til nr. 10 har dårlig eller mangelfull tetningslist, noe som kan medføre utetthet.

Dørbladet til leilighet nr. 12 tar i terskelen, og dette har ført til en mindre skade i overflaten.

Det er observert forhøyet slitasje samt slark i dørvidere og låsekasser på enkelte terrassedører.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er et løst kledningsbord på rekkverket på balkongen til nr. 14.

Rekkverket i 2. etasje er for lavt (90 cm) i forhold til dagens forskriftskrav (100 cm).

Det mangler beslag på veggen mellom balkong og yttervegg/kledning, noe som medfører økt risiko for fukttinntrengning.

Rekkverket har skjevheter, men fremstår stabilt.

Det er montert plater mellom bjelkelaget under balkongene for å begrense vannavrenning og drypp ned på underliggende terrasser. Det er imidlertid opplyst at løsningene ikke er tette og at vann likevel trenger gjennom.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling i boligen. For utleieobjekter er slik måling pålagt i henhold til Strålevernforskriften § 6. Det anbefales at radonmåling gjennomføres og eventuelle tiltak iverksettes dersom grenseverdiene overskrides.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel, noe som kan medføre slitasje og redusert funksjon. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Det er ikke pålagt å bygge om anlegget, men det er viktig å jevnlig ta ut støpselet og kontrollere for tegn til varmegang. Det anbefales uansett å etablere fast tilkobling.



## Tømtforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er opplyst om tegn til svekkelser på avløpssystemet, blant annet ved at avløpet tidvis går tett, m(å sees i sammenheng med punktet -Avløpsrør -)



## Våtrom > 1. Etasje (leilighet nr 8) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påvist skader i nedkant av baderomsplate.

Våtromsplatene på badet er fra 1991. Løsningen er godt over forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer.



## Kjøkken > 1. Etasje (leilighet nr 8) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplaten i benkeskapet. Innredningen har bruksslitasje, med registrert slitasje på overflater samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet for innredning av denne alderen. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin levetid.

Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over oppvaskbenk.

Leietaker opplyser at det tidvis kan være problemer med små maur i kjøkkenbenken.



## Våtrom > 1. Etasje (nr. 10) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er skader og sår i våtromsplater etter skruerull. Disse er ikke plassert direkte i våtsone, men bør følges opp for å unngå fuktskader over tid. Våtromsplatene på badet er fra 1991. Løsningen anses å være godt over forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer.



## Våtrom > 1. Etasje (nr. 10) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinettet har et skadet bein/fot, noe som gjør at det ikke lar seg flytte på en enkel og hensiktsmessig måte.



## Kjøkken > 1. Etasje (nr. 10) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Innredningen fremstår med bruksslitasje. Det er registrert slitasje på overflater, samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet på innredning av denne alderen.

Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin forventede levetid.

Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over komfyr eller oppvaskbenk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Kjøkken > 1. Etasje (nr. 10) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer, men avtrekkseffekten er noe redusert.

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr. 12) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater på bad er fra 1991. Det er ikke registrert synlige skader eller konkrete avvik på platene ved befaring. Løsningen anses imidlertid å være godt over forventet levetid, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer. Tilstandsgrad er derfor satt med bakgrunn i alder og normal brukstid, selv om det ikke er observert konkrete feil.

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr. 12) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjstangen i dusjkabinettet er ødelagt.  
Servanten sitter løst i veggfestene.

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr. 14) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Våtromsplatene har noen åpne skruehull innenfor dusjens våtsone etter tidligere montasjer e.l. Våtromsplatene er fra 1991, og det er ikke utført forsegling i overgangene mot gulvet. Manglende forsegling i plateender medfører økt risiko for fuktopptak ved langvarig vannbelastning. Det er imidlertid ikke registrert tegn til skade, fukt eller misfarging som indikerer funksjonssvikt, da rommet er utstyrt med dusjkabinett.

## ! Våtrom > 2. Etasje (nr. 14) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-MANNSBOLIG



**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. 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

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert avflissing av lakk på forkantbeslag.

Det er observert større mengder mose, granbar og annet rusk i takrennene. Dette kan hindre avrenning og medføre at vann ledes ut over rennekanten og inn mot fasade eller konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av forkantbeslag med avflissing av lakk for å hindre videre forringelse og redusere risiko for korrosjon og lekkasjer.

Takrennene bør renses for mose, granbar og annet rusk for å sikre god avrenning og unngå at vann ledes ut over rennekanten og inn mot fasade eller konstruksjon, noe som kan føre til fuktskader.



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå, og det er foretatt stikkprøver rundt vinduer og dører på tilgjengelige områder.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak av papp eller lignende. Delevegg mellom leiligheter på loft er kledd med brannhemmende gipsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Fra loftet over leilighet nr. 12 og nr. 14 er det påvist store skader i undertaket flere steder, noe som medfører at undertaket er uttett. Luftspaltene mellom isolasjon og undertak er begrenset på grunn av klemte raftepapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket må utbedres og ventilasjonen i takkonstruksjonen forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer direkte ned i underliggende konstruksjoner ved knekt takstein, fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for taket.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Store revner i undertak



Gamle fuktmerker og utett gjennomføring ved luftehatt



Gamle fuktmerker ved pipegjennomføring



Store hull/manglende undertak

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Vannbrett under vindu har stedvis feil fall.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vannbrett med feil fall bør utbedres slik at vann ledes bort fra vinduet, for å unngå fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjoner. Sprekker i trevirket og slitte karmar bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og varmetap.



# Tilstandsrapport



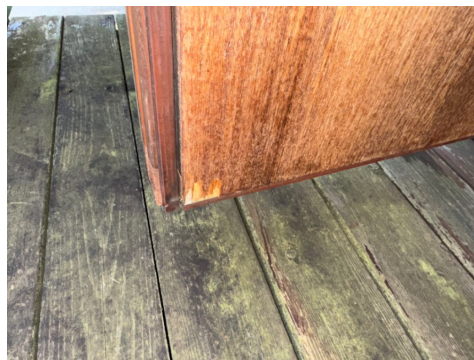
Værslitte vinduer



Dørblad nr. 10



Vannbrettbeslag med feil fall



Dørblad i nr. 12

## TG 2 Dører

Bygningen har malte balkongdør i tre.  
Finerte hovedytterdører uten glass i dørblad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren til nr. 10 har dårlig eller mangelfull tetningslist, noe som kan medføre utetthet.

Dørbladet til leilighet nr. 12 tar i terskelen, og dette har ført til en mindre skade i overflaten.

Det er observert forhøyet slitasje samt slark i dørvidere og låsekasser på enkelte terrassedører.

### Konsekvens/tiltak

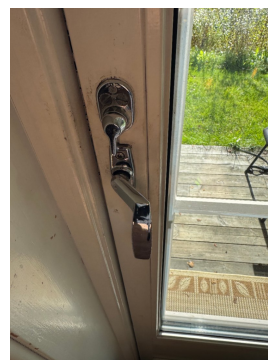
- Andre tiltak:

Tetningslister bør skiftes eller utbedres, og dørbladet bør justeres slik at det ikke tar i terskelen.

Dette bør gjøres for å hindre kald trekk og varmetap, samt for å sikre god funksjon og levetid på dørene.

Slitte dørvidere/låsekasser bør vurderes utbedret eller skiftet for å opprettholde sikkerhet og brukervennlighet. Utvendig vedlikehold av enkelte dører bør påregnes.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort, samt ytterligere slitasje og skader på dørene.



Terrassedør med forhøyetslitasje på vrider (nr. 8)



Terrassedør med vedlikeholdsbehov.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Leilighetene med et soverom terrasse og balkong på 12 m<sup>2</sup> med trykkimpregnert spaltegulv. Delt balkong på 10m<sup>2</sup> mot nord i forbindelse med inngangspartiet og utvendig trappeløp.

Leilighetene med to soverom har terrasse og balkong på 16m<sup>2</sup> med trykkimpregnert spaltegulv.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er et løst kledningsbord på rekkverket på balkongen til nr. 14. Rekkverket i 2. etasje er for lavt (90 cm) i forhold til dagens forskriftskrav (100 cm).

Det mangler beslag på veggen mellom balkong og yttervegg/kledning, noe som medfører økt risiko for fuktnntrengning. Rekkverket har skjevheter, men fremstår stabilt.

Det er montert plater mellom bjelkelaget under balkongene for å begrense vannavrenning og drypp ned på underliggende terrasser. Det er imidlertid opplyst at løsningene ikke er tette og at vann likevel trenger gjennom.

## Konsekvens/tiltak

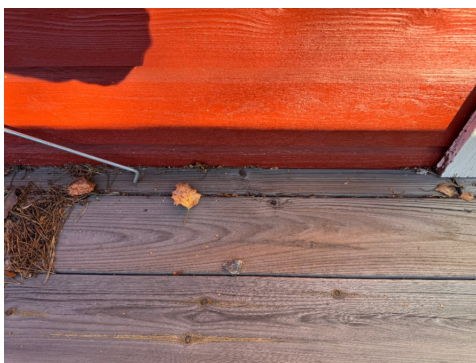
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Løst kledningsbord på rekkverket til leilighet nr. 14 bør festes for å unngå redusert sikkerhet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risikoen for fallulykker reduseres.

Det bør monteres beslag i overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg/kledning for å hindre fuktnntrengning og stående fukt, da manglende beslag kan føre til råte- og fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og noe laminat. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater i 2. etg og malte strier i 1. etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist hull og høy slitasje på gulvbelegg fra byggeåret. Stedvis er det observert misfarging og merker. Sprekker i laminatgulvskjøter er forsøkt utbedret med tettemidler eller lignende.

Det er opplyst om et større hull/skade i gulvbelegget i stue under stor hjørnesofa i leilighet nr. 8.

Leilighet nr. 10 har nyere gulvflater i stue, kjøkken og entré enn de øvrige leilighetene. Samme leilighet har stedvis sprekker i plateskjøter og malt strie på vegger.

Leilighet nr. 14. har oppsvulmede kjøter i himlingsplater i bod, noe som vitner om meget fuktutsatt konstruksjon pga mangelfullt undertak på loft. Ingen forhøyede fuktnivåer er påvist på befæringsdato.

Det er registrert gamle skader i takessplater rundt pipegjennomføring i leilighet nr. 12. Ingen forhøyede eller unormale fuktverdier ble påvist på befæringsdatoen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Overflatene er hovedsakelig fra byggeår (ca. 34 år gamle) og fremstår med aldersrelatert slitasje. Generell modernisering anses som naturlig etter denne tidsperioden. Leilighet nr. 10 og nr. 14 har laminatgulv i stue/kjøkken og entre av noe nyere dato,.

Det er registrert overflater med større skader og høy slitasje. Disse bør utbedres eller skiftes for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utbedring eller utskifting av overflater med større skader/avvik. Ved eventuell fornyelse eller modernisering av samtlige overflater med registrerte avvik må det påregnes høyere kostnader.

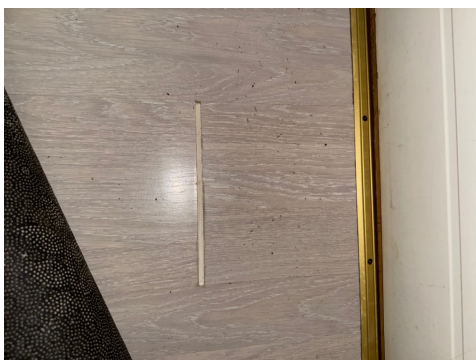
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skader/hull og misfarget i gulvbelegg fra byggeår.



Skader i tak ess plater/folie



Laminatgulv med større sprekk i skjøt.



Sprekker i plateskjøter/malt strie

## ! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere inngår ikke i tilstandsrapportens undersøkelser. Det er derfor ikke utført målinger eller tekniske analyser. Eventuelle vurderinger av bæreevne eller stabilitet må utføres av kvalifisert fagperson

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling i boligen. For utleieobjekter er slik måling pålagt i henhold til Strålevernforskriften § 6. Det anbefales at radonmåling gjennomføres og eventuelle tiltak iverksettes dersom grenseverdiene overskrides.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan gi økt risiko for helseskade, spesielt lungekreft.

Dersom boligen leies ut, er radonmåling pålagt etter Strålevernforskriften § 6. Eventuelle tiltak må iverksettes dersom målingene viser verdier over anbefalt grense.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to doble, 2-løps elementpiper med vedovn og sotluke i hver leilighet.

Vedovn i leilighet nr. 10 er leietakers private eiendel og vil bli fjernet ved utflytting.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Sotluke er skadet

# Tilstandsrapport

Sotluken i leilighet nr. 8 lar seg ikke låse i lukket posisjon.  
Leietaker i nr. 12 opplyser at det er ilagt fyringsforbud på vedovnen på grunn av feil i de ildfaste innvendige platene.  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale/listverk i leilighet nr. 12 er for liten.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluker på pipene.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Når det gjelder ildsteder og piper er det det lokale brann- og feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. Nærmere kontroll og vurdering av vedovner/ildsteder bør foretas av brann-/feiertilsynet.  
Sotluken i leilighet nr. 8 må utbedres slik at den kan låses i lukket posisjon, for å hindre røyk- og sotlekkasje som kan medføre brannfare.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale/listverk i leilighet nr. 12 må økes i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for antennelse og brann. Nærmere kontroll og utbedring, eventuelt utskiftning av vedovnen, må også vurderes dersom det er påvist feil i de ildfaste innvendige platene, for å sikre trygg bruk og unngå brannfare.

Ildfast plate bør monteres på gulvet under sotluke på pipene, for å beskytte gulvet mot varme og glør, og dermed redusere brannrisikoen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vedovn leilighet nr. 12

## Innvendige dører

Innvendige formpressede dører i trekarmer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel, noe som kan medføre slitasje og redusert funksjon. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og hindre økt slitasje på dør, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og ytterligere skader på bygningsdelene over tid.



Dørblad subber i terskel til bad i leilighet 10.



Dørblad tar i terskel og karm til bod i leilighet 8.

# Tilstandsrapport



Dørblad subber i karm til bad i leilighet 12.

## VÅTROM

### 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Originalt bad fra byggeårmed belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt strie i himling.  
Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.



### 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

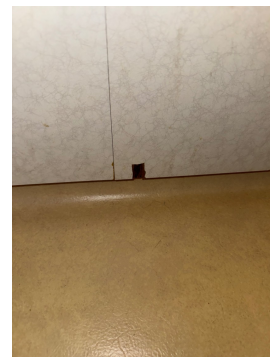
Påvist skader i nedkant av baderomsplate.  
Våtromsplatene på badet er fra 1991. Løsningen er godt over forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtromsplatene bør følges opp med jevnlig kontroll, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering på grunn av alder og usikkerhet rundt tetthet i skjøter og gjennomføringer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



### 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Baderommet med innredning er trangt, noe som gjør det vanskelig å måle eller få en helhetlig oversikt over gulvets fallforhold.  
Kontrollmåling ved sluket viser fall på ca. 1:50 innenfor 80 cm fra slukets område. Målt høydeforskjell mellom toppen av slukrist og topp membran ved dørterskel er ca. 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det er oppsprukket og løst gulvbelegg i front av døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilstrekkelig vanntetthet.

Sprekker i gulvbelegget kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert oppsprukket og løst gulvbelegg/tettesjikt, noe som medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av gulvbelegg/tettesjikt og sluk, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå omfattende fuktskader med påfølgende kostnader til utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk i samspill med kjøkkenventilatoren.

## 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### Generell

Originalt bad fra byggeår med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt strie i himling.  
Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skader og sår i våtromsplater etter skruerull. Disse er ikke plassert direkte i våtsone, men bør følges opp for å unngå fuktskader over tid.

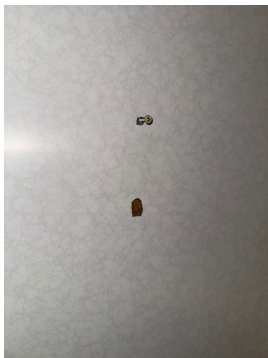
Våtromsplatene på badet er fra 1991. Løsningen anses å være godt over forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og sår i våtromsplater etter skruerull bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader over tid.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av våtromsplater, da disse er betydelig over forventet levetid. Usikkerhet rundt tetthet i skjøter og gjennomføringer medfører økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm på en avstand på ca. 80 cm ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 60 mm. Baderommet med innredning er svært trangt, og det er vanskelig å måle eller få et oversiktlig bilde av fallet på gulvet. Målingen er utført fra fremkant av dusjkabinettet ved at kabinettsokkel er fjernet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegget har oppsprekk i sveiset skjøl, noe som medfører at det ikke lenger fungerer som et tett sjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre et tett sjikt og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er registrert oppsprukket skjøl i gulvbelegg/tettesjiktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av gulvbelegg/tettesjikt og sluk, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå omfattende fuktskader med påfølgende kostnader til utbedring.

Tilgang til sluk må bedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risikoen for lekkasjer og tette avløp reduseres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinettet har et skadet bein/fot, noe som gjør at det ikke lar seg flytte på en enkel og hensiktsmessig måte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinettet bør repareres eller byttes ut slik at det kan flyttes ved behov.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for eventuelt lekkasje eller skade på gulv og omkringliggende konstruksjon.



## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

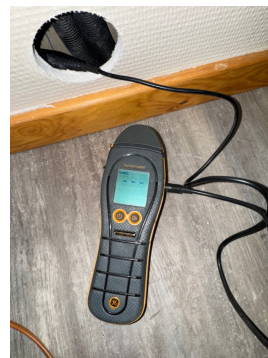
Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekk i samspill med kjøkkenventilatoren.

## 1. ETASJE (NR. 10) > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom/entrè bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### Generell

Originalt bad fra byggeår med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt strie i himling.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant i innredning og opplegg til vaskemaskin.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater på bad er fra 1991. Det er ikke registrert synlige skader eller konkrete avvik på platene ved befaring. Løsningen anses imidlertid å være godt over forventet levetid, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet i skjøter og gjennomføringer. Tilstandsgrad er derfor satt med bakgrunn i alder og normal brukstid, selv om det ikke er observert konkrete feil.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av våtromsplater, da disse er betydelig over forventet levetid.

Usikkerhet rundt tetthet i skjøter og gjennomføringer kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm ca. 80 cm ut fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm.

Baderommet med innredning er svært trangt, og det er vanskelig å måle eller få et oversiktlig bilde av fallet på gulvet.

Badet er fra 1991. Det er registrert ca. 8 mm fall i dusjsonen (80 cm nær sluket), noe som er svakere enn bransjens anbefaling på ca. 1:50 i dusjsonen. Dette gir begrenset avrenning og kan medføre at vann blir stående. På øvrige gulvflater er helningen svært liten, og det er fare for vannoppsamling. Høydeforskjellen ved dør overstiger 25 mm, som var kravet på oppføringstidspunktet. Etter dagens normer stilles det strengere krav til fall i hele det vanntette gulvet enn det som er etablert her.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvbelegget under dusjkabinettet har synlige avvik. Det er registrert luftlommer der belegget ikke ligger fast mot underlaget, samt sprekker i overflaten/skjøt.

Dette medfører økt risiko for fukttinntrengning og redusert funksjon som vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegget har sprekker, luftlommer og manglende heft mot underlaget, noe som medfører høy risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Fallforholdene er utilstrekkelige og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Ved eventuell renovering anbefales det at gulvet bygges opp på nytt i samsvar med dagens krav til både fall og tetthet, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og vannskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



# Tilstandsrapport

Det er registrert oppsprukket skjøt i gulvbelegg/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

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

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av gulvbelegg/tettesjikt og sluk, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå omfattende fuktskader med påfølgende kostnader til utbedring.

Tilgang til sluk må bedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risikoen for lekkasjer og tette avløp reduseres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjstangen i dusjkabinettet er ødelagt.  
Servanten sitter løst i veggfestene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjstangen i dusjkabinettet bør repareres eller byttes ut, og servanten må festes forsvarlig til veggen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på sanitærutstyret, økt risiko for vannlekkasje og personskade.



## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via mekanisk avtrekk i tak i samspill med kjøkkenventilatoren, hvor motoren er plassert på loftet.

## 2. ETASJE (NR 12) > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusjhjørnet i tilstøtende rom/entrè. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### Generell



# Tilstandsrapport

Originalt bad fra byggeåret med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Baderommet har begrenset plass, og plasseringen av dusjkabinett gjør det vanskelig å inspisere alle deler av rommet, spesielt i området bak og rundt dusjhjørnet der kabinettet står. Det er kun mulig å foreta visuell kontroll gjennom en smal åpning mellom vegg og kabinett, ved å trekke kabinettet noe frem så langt det lar seg gjøre uten å skade installasjonene.

Begrenset tilgang medfører at tilstanden i disse delene av rommet ikke kan vurderes fullt ut, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplatene har noen åpne skruer hull innenfor dusjens våtsone etter tidligere montasjer e.l.

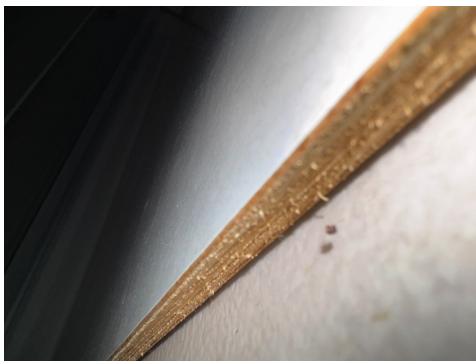
Våtromsplatene er fra 1991, og det er ikke utført forsegling i overgangene mot gulvet. Manglende forsegling i plateender medfører økt risiko for fuktopptak ved langvarig vannbelastning. Det er imidlertid ikke registrert tegn til skade, fukt eller misfarging som indikerer funksjonssvikt, da rommet er utstyrt med dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpne skruer hull og manglende forsegling i plateender bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende fuktskader ved eventuell vannbelastning.

Selv om det ikke er registrert tegn til skade, anbefales det å tette åpne hull og sikre tilstrekkelig forsegling for å opprettholde konstruksjonens levetid og funksjon.



Våtromsplater uten forsegling



Skruer hull

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. 1:50 fall 80 cm ut fra sluket. flatt gulv på utsiden av dusjsone med oppkant langs vegger rundt resten av våtrommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/gulvbelegg ved dørterskelen er 55 mm.

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av sluk og tettesjikt ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen. Begrenset inspeksjonsmulighet og passert brukstid øker risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader.

# Tilstandsrapport



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Skapinnredningen under servanten har fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapinnredningen bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for muggdannelse og ytterligere skade på innredningen.



Innredning med fuktskader

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via mekanisk avtrekk i tak i samspill med kjøkkenventilatoren, hvor motoren er plassert på loftet.

## 2. ETASJE (NR. 14) > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang rett bak dusjhjørnet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter. Laminert benkeplate med folierte overflater montert i ettertid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist fuktskjolder i bunnplaten i benkeskapet.

Innredningen har bruksslitasje, med registrert slitasje på overflater samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet for innredning av denne alderen.

Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin levetid.

Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over oppvaskbenk.

Leietaker opplyser at det tidvis kan være problemer med små maur i kjøkkenbenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Innredningen kan fortsatt benyttes, men det bør påregnes reparasjon eller utskifting av skadede deler, samt på sikt utskifting av hele kjøkkenet grunnet alder og bruksslitasje.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i kjøkkenbenken på befæringsdato, så fuktskjoldene vurderes å være av eldre dato. For å fjerne avviket bør det gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet bunnplate og benkeplate. Manglende sprutsikker plate over oppvaskbenk bør utbedres/etableres for å redusere risikoen for fuktskader på veggflater.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for videre forringelse av innredningen, samt potensiell utvikling av fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Videre kan tilstedeværelse av små maur indikere fuktproblematikk, og det bør vurderes tiltak for å hindre skadedyr.



## 1. ETASJE (LEILIGHET NR 8) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE (NR. 10) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter. Laminerte benkeplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår med bruksslitasje. Det er registrert slitasje på overflater, samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet på innredning av denne alderen.

Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin forventede levetid. Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over komfyr eller oppvaskbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og unngå plutselige feil eller skader som følge av alder og slitasje.

Manglende sprutsikre plater over komfyr og oppvaskbenk bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader på veggflater og forenkle renholdet.

Videre bruk av innredningen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold.



## 1. ETASJE (NR. 10) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer, men avtrekkseffekten er noe redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt renses eller byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt.

Redusert avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE (NR 12) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte dører og fronter. Laminerte benkeplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er påvist gamle fuktskader i veggplaten og bunnplate i benkeskapet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, men veggplatene er tydelig oppsvulmet. Utskifting må påregnes for å fjerne avviket.

Det er registrert skade i benkeskapet under kjøkkenvask. Bunnplate og frontstykke er sprukket/knukket, og materialet har svekket bæreevne.

Innredningen fremstår med bruksslitasje. Det er registrert slitasje og sår/hakk på overflater, samt slark i hengsler og beslag, noe som er forventet på innredning av denne alderen. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er normalt 20–30 år, og kjøkkenet vurderes derfor å være nær eller over sin forventede levetid. Det er ikke montert sprutsikre plater på vegg over komfyr eller oppvaskbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

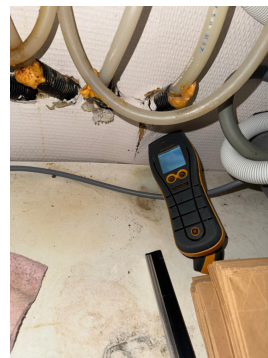
Det bør foretas utskifting av skadede veggplater og bunnplate i benkeskapet for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne. Skader og slitasje på overflater, hengsler og beslag bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse. Det anbefales å montere sprutsikre plater på vegg over komfyr og oppvaskbenk for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert funksjonalitet og bæreevne, samt mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Knukket benkeskap



Gamle fuktskader i veggplate



Skade i benkeplate



Oppsvulmet bunn i benkeskap

## 2. ETASJE (NR 12) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk



# Tilstandsrapport

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak, hvor motoren er plassert på loftet.

## 2. ETASJE (NR. 14) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.
- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Pågående lekkasje fra rørapplegg i kjøkkenbenk.

Det er påvist fuktskader i underskap og sokkel, samt forhøyede fuktverdier under laminatgulvet på kjøkkenet.

Fliser mellom benkeplate og kjøkkenskap har løsnet flere steder, og fugene faller ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilleggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Andre tiltak:

Lekkasjen fra rørapplegget må utbedres umiddelbart for å hindre videre vannskader og utvikling av fuktproblemer.

Fuktskadede materiale i underskap, sokkel og gulv bør fjernes og erstattes, og det må sikres at området er tilstrekkelig uttørket for å unngå mugg- og råteskader.

Løse fliser og utfallende fuger må repareres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre ytterligere skade på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Pågående lekkasje på rørapplegg i kjøkkenbenk.



Fuktskadede bunnplate i kjøkkenbenk



Fuktskadede sokkel



Forhøyede indikasjoner på fukt under laminatgulv

## 2. ETASJE (NR. 14) > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak, hvor motoren er plassert på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanalen på loftet har falt av utluftingshatten og stopper inne på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanalen må monteres korrekt til utluftingshatten for å sikre at avtrekket føres ut av bygningen.

Dersom dette ikke utbedres, vil fuktig luft fra kjøkkenet slippes ut på loftet, noe som kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert innneklima.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilasjonskanal ikke tilkoblet utluftingshatt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Pågående drypplekkasje i kjøkkenbenk av leilighet nr. 14.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

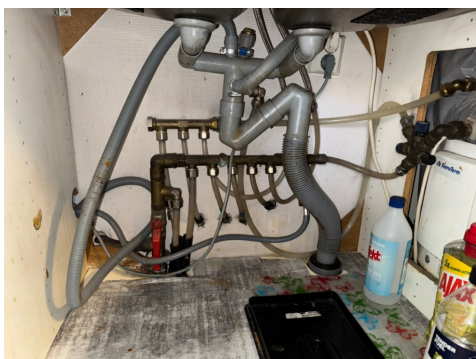
Det bør etableres løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen kompensierende løsning.

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

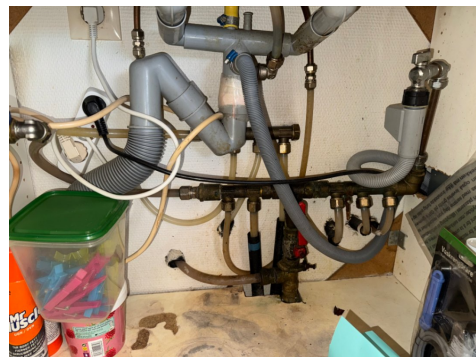
Pågående drypplekkasje i kjøkkenbenk i leilighet nr. 14 må utbedres snarest for å hindre ytterligere vannskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i bygningskonstruksjonen ved lekkasje, samt at eldre røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



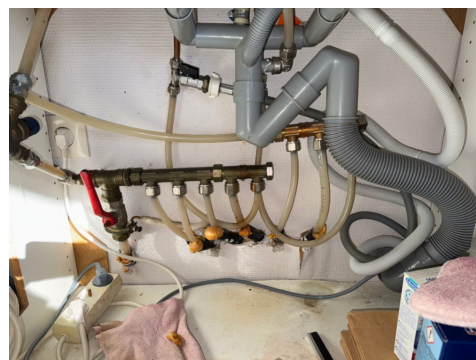
Kjøkkenbenk nr. 10



Kjøkkenbenk nr. 8



Kjøkkenbenk nr. 1



Kjøkkenbenk nr. 12

### ! TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Leietaker i leilighet nr. 10 opplyser at avløpet tidvis går tett. For å holde avløpet åpent tilføres avløpsåpner jevnlig. Det er tidligere benyttet septikbil/oppsteking av anlegget, men problemene vedvarer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av avløpsanlegget for å avdekke årsaken til de gjentatte tilstoppingene.

Tiltak for å bedre stakemuligheten og eventuelt utbedre eller skifte ut eldre avløpsrør bør vurderes, for å redusere risikoen for fremtidige driftsproblemer, lekkasjer og kostbare skader.

Avløpet har gjentatte driftsproblemer med tidvise tilstoppinger.

Septikbil/oppsteking har vært utført uten varig effekt. Funksjonen anses vesentlig redusert, og videre bruk uten tiltak innebærer risiko for driftsstans og følgeskader.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra hva en nærmere kontroll av avløpsanlegget ved spyling og kamerainspeksjon kan koste. Eventuelle utbedringer eller utskiftninger av rør vil kunne medføre betydelig høyere kostnader, avhengig av omfanget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og stedvis ventiler i vegger.

## TG 2 Varmtvannstank

Det er fire varmtvannsbereidere i boligen, én i hver leilighet, med en kapasitet på 115 liter. Bereiderne er plassert i kjøkkeninnredningen.

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereider er tilkoblet via stikkontakt. Det er ikke pålagt å bygge om anlegget, men det er viktig å jevnlig ta ut støpselet og kontrollere for tegn til varmegang. Det anbefales uansett å etablere fast tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsbereider etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann. Alderen på bereideren medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, og jevnlig kontroll av tilkoblingen bør gjennomføres for å oppdage eventuelle tegn til varmegang.



leilighet nr. 10



leilighet nr. 8



leilighet nr. 12

# Tilstandsrapport



leilighet nr. 14

## 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap i hver leilighet. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke funksjonsprøvd utover visuell observasjon av sikringsskap og synlige installasjoner. Tilstand og kapasitet er ikke vurdert. Forhold ved skjulte installasjoner og sikkerhet må vurderes av autorisert elektroinstallatør.

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.  
**1991**
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?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
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 Nei, iføl**

### 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Det anbefales å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse på grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner (merker etter varmegang). Estimater i denne rapporten er begrenset til kostnader for en el-kontroll. Eventuelle utbedringer vil medføre tilleggskostnader.**

### Generell kommentar

Det er påvist sotmerker over ringetrafo i samtlige sikringsskap. Dette kan indikere utvikling av høy temperatur i området, noe som representerer økt risiko for skade og brann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



leilighet nr. 12



# Tilstandsrapport



leilighet nr. 10



leilighet nr. 8



leilighet nr. 14

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Takmonterte røykvarslere og en brannslukker i hver leilighet

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Brannslukkere er over 10 år gamle.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja Leilighet nr 8. har demontert/fjernet røykvarsler i tak.**

**Leilighet nr. 12 mangler batteri i røykvarsler.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannslukkere fra 2012



Røykvarsler uten batteri

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i 1991 med støpt plate på mark. Det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige tegn som viser hvordan dreneringen er utført, og det er ikke observert drenerør, drenskum eller annen tydelig dreneringsløsning langs grunnmuren. På bygg fra denne perioden var det vanlig at konstruksjoner med støpt plate på mark ble etablert uten tradisjonell drenering, da selve gulvkonstruksjonen ble vurdert som tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra grunnen.

Det anses ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av grunnmursflater og terrengforhold for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen på hensiktsmessig måte.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 0 Terrengforhold

Hovedsakelig flat tomt som visuelt fremstår med svakt skrånende terreng bort fra bygningskroppen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde/usynlige stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er opplyst om tegn til svekkelser på avløpssystemet, blant annet ved at avløpet tidvis går tett, m(å sees i sammenheng med punktet - Avløpsrør-)

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og det må vurderes utskiftning eller utbedring ved behov. For å avdekke mer presis tilstand bør det utføres kamerainspeksjon, noe som er utenfor takstmannens undersøkelsesnivå.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og kostbare skader som følge av alder og slitasje på ledningene. Gjentatte tette avløp kan føre til oversvømmelser og ytterligere skader på bygningsmassen.

## TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Carport med boder



### Anvendelse

### Byggeår

1994

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

Carportanlegg/boder:

Carportanlegg med fire biloppstillingsplasser og fire boder i bakkant, hver på ca. 4 m<sup>2</sup>. Carportdelen har grusdekke på ca. 71 m<sup>2</sup>. Bodene er oppført med støpt betongdekke. Carporten er fundamentert med stripefundamenter på sidene og betongsøyler i fremkant. Vegger og stolper er i treverk, og konstruksjonen har saltak teknet med takstein.

Det er registrert store skjevheter og setninger i fundamentene, noe som også har påvirket de øvrige konstruksjonene.

Merknad: Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert. Beskrivelsen er basert på en enkel, visuell gjennomgang. Oppgitte arealer er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

1997

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

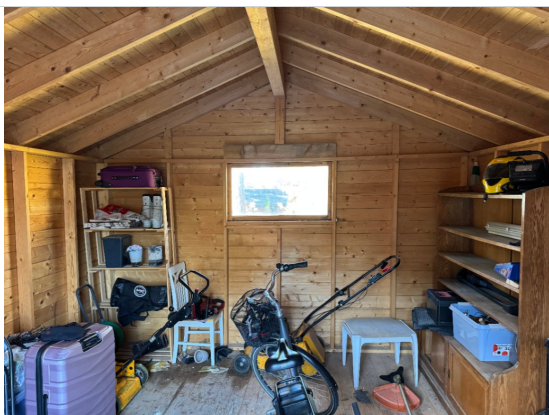
Frittstående bod:

Frittstående bod på ca. 17 m<sup>2</sup>, oppført på støpte betongpilarer. Vegger i enkelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Innvendig tregulv.

Bygningen ligger stedvis lavt i terrenget, og deler av kledningen ligger under terrengnivå. Dette gjør konstruksjonen meget utsatt for fuktpåvirkning. Det er i tillegg observert enkelte skjevheter i konstruksjonene.

Merknad: Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet etter en overfladisk, visuell gjennomgang. Oppgitte arealer er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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





# 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

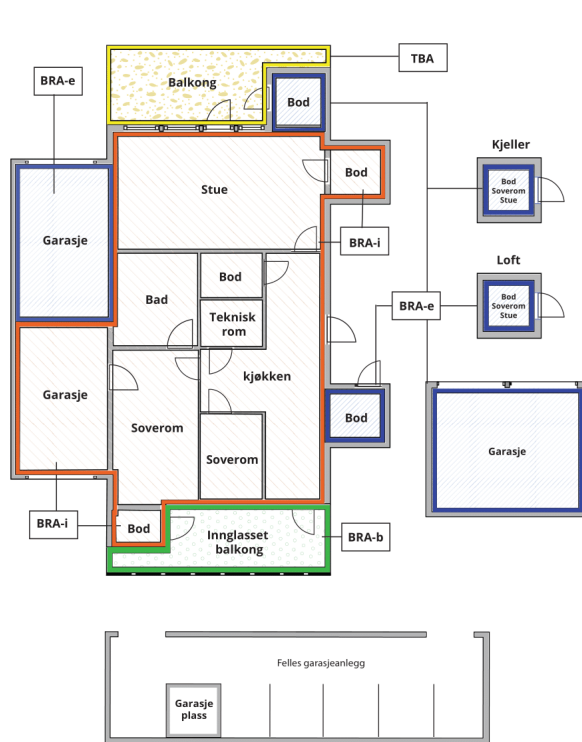
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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

## 4-mannsbolig

| Etasje                     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje (leilighet nr 8) | 56                            |                             |                            | 56  | 12                              |
| 1. Etasje (nr. 10)         | 72                            |                             |                            | 72  | 16                              |
| 2. Etasje (nr 12)          | 56                            |                             |                            | 56  | 12                              |
| 2. Etasje (nr. 14)         | 72                            |                             |                            | 72  | 16                              |
| <b>SUM</b>                 | <b>256</b>                    |                             |                            |     | <b>56</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>             | <b>256</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                     | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje (leilighet nr 8) | Entré, bod, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken            |                             |                            |
| 1. Etasje (nr. 10)         | Entré, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken |                             |                            |
| 2. Etasje (nr 12)          | Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom            |                             |                            |
| 2. Etasje (nr. 14)         | Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

Bygningen er ikke seksjonert. Bruksareal (BRA-i) er oppgitt separat for hver enkelt boenhet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er kommet snitt/plan og fasadetegning i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Carport med boder

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, bod 2, bod 3, bod 4    |                            |

### Kommentar

Carporter regnes som åpne arealer og inngår ikke i måleverdige arealer i henhold til takstbransjens retningslinjer. Opplyste arealer gjelder boder i bakkant av carportene. Hver bod er på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| 4-mannsbolig      | 244        | 12         |
| Carport med boder | 0          | 16         |
| Bod               | 0          | 17         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede | Rolle         |
|-----------|-----------|---------------|
| 25.9.2025 | Pål Tuhus | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3416 EIDSKOG | 53   | 591  |      | 0    | 1406.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Rognvegen 8-10-12-14

### Hjemmelshaver

Bonnerud Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i det etablerte boligområdet Hallbekken, sentralt plassert på Skotterud – kommunesenteret i Eidskog. Området er barnevennlig og preges i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger. Det er relativt kort avstand til sentrum med til butikker, bank, legesenter, apotek, skoler og barnehager.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen vannverk.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er i hovedsak flat på hoveddelen. Nærmest terrasser og gavlvegger er det etablert plenarealer, samt gruset innkjørsel og gårdsplass i front mellom bolig, carport og bod. Skrånede partier og ytre deler av tomten fremstår som uopparbeidet, med skogbunn, villniss og kratt. Lite miljøhus ved innkjørselen med plass for avfallsdunker og postkasser.

### Tinglyste/andre forhold

Basert på kartgrunnlaget fremstår deler av carportanlegget å være plassert utenfor eiendommens tomtegrense, på tilgrensende grunn som ifølge opplysninger i Eiendomsverdi eies av Eidskog Boligstiftelse. Vurderingen er gjort ut fra visuell sammenligning av dagens situasjon med tilgjengelige kartdata, og er ikke å regne som en juridisk grensefastsettelse.

Forholdet bør avklares nærmere med kommunen eller grunneier, samt ved kontroll av tinglyste dokumenter og eventuelle avtaler knyttet til bruksrett.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

2 250 000

### År

2012

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato | Kommentar                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|---------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          |      | Egenerklæring er ikke mottatt og gjennomgått av undertegnede. | Ikke vist   |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse       |      |                                                               | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       |      | Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger              |      |                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale opplysninger |      |                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX5459>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon