

Tilstandsrapport

 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

 Sogsti terrasse 3B , 1446 DRØBAK

 FROGN kommune

 gnr. 71, bnr. 456, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26118

Eiendomsverdi ref nr: XI5704

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

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

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

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


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

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

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

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

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i 3.Etasje med terrasse.
Beliggende i bydel Sogsti Nord, Frogn.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til badet, vannledninger, avløpsrør og etasjeskillet.

Balkong:

Utgang fra både stue og soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 27,1 m².

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bærende konstruksjoner og tettesjikt (takpapp eller membran) fra byggeårene.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,9 m.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felle mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via panelovner.

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerommet.

Toalettrom:

Toalettrom fra byggeårene.

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Ellers tapet på vegger og glatt, malt himling.

Vegghengt servant i kermaikk.

Speil og belysning på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Avtreksventil i vegg felles mekanisk).

Vaskerom:

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med standard fra byggeåret.

Fliser på gulv og sokkelfliser.

Ellers tapet på vegger, glatt himling.

Utslagsvask i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemasin og tørketrommel.

Varmtvanns bereder og hovedstoppekran.

Avtrekk i vegg.

Bad:

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er to plastsluk i rommet.

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.

Speil og skap samt lysarmatur på vegg over servant.

Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Original kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med profilerte fronter i trevirke.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps

kran, komfyr med platetopp, stekeovn og frittstående

kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone, og mekanisk avtrekk i vegg.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

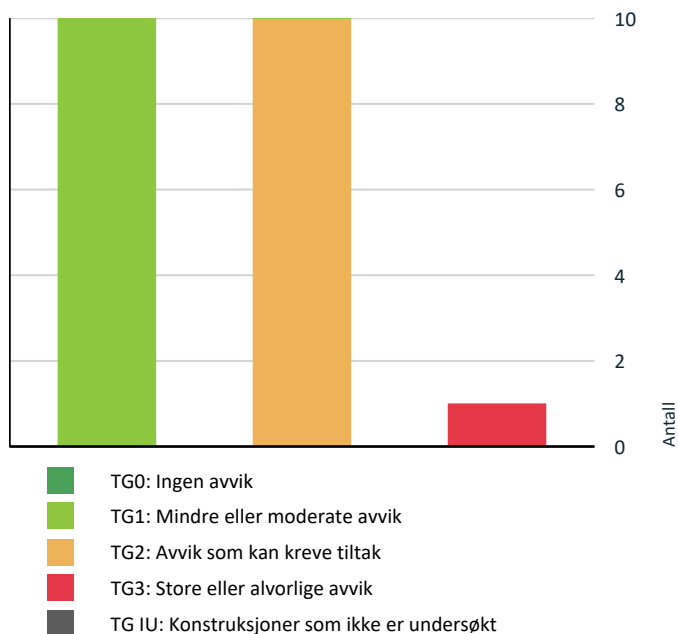
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

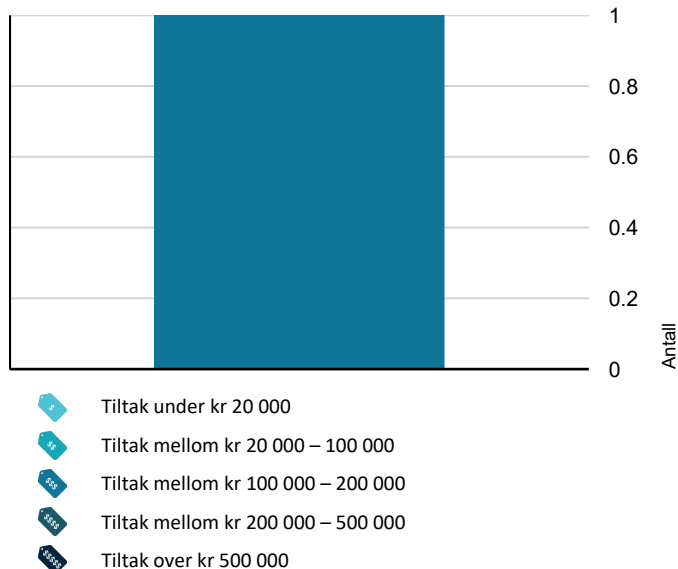
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer

Sammendrag av boligens tilstand

eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

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

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

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

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

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

Viktig:

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

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

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår

1998

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

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

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.
- Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

Tilstandsrapport

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra både stue og soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 27,1 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bærende konstruksjoner og tettesjikt (takpapp eller membran) fra byggeårene.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,9 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Takpappen under terrassebordene lar seg ikke kontrollere ved visuell inspeksjon.
Tilstandsgrad er derfor fastsatt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Konsekvens: Eldre tettesjikt/membran kan ha redusert restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Dette kan medføre økt fare for fuktinntrengning og lekkasjeskader dersom tekking/tettesjikt ikke skiftes før funksjonen svekkes.
- Det bør utføres lokale utbedringer på rekkverkshøyden.
Overflatebehandling og eventuell modernisering av terrassen vurderes etter behov og hva som er viktig for kjøper.

Konsekvens - Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, og det foreligger fallrisiko. Manglende vedlikehold kan over tid gi fuktskader og råteutvikling i treverket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong/mur og noe trekonstruksjoner.

Yttervegger i betong og trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.

Taket har en sammensatt konstruksjon i flere nivåer, hovedsakelig utført som valmtak i trevirke, tekket med takstein.

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

Grunnforhold og drenering:

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

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i stål og trekonstruksjoner.

Inngangsparti/felles gang har belegg på gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

Bygningen har heisanlegg med adkomst til flere plan.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

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

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

Vedlikehold og fremtidige behov:

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

Felles ansvar:

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

Alder og tilstand:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på toalettrom, vaskerom og badet.

Ellers belegg og 3 stavs parkett.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet.

Ellers kombinasjon av glatte, malte flater, og tapet.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og panel.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,55 m.

—

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

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

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

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

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

Bemerkning:

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med partier i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

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

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 32 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).

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

Det ble observert stedvis knitring og gulvknirk i parketten.

Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3 (Stue/spisestue).

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens: Skjevheter og nedbøyning i etasjeskillet kan medføre redusert brukskomfort, knirk i gulv/undergulv og utfordringer ved møblering eller montering av fast inventar. Forholdet kan også gi videre nedbøyning over tid dersom årsak ikke avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

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

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

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

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Bemerkning:
Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.
- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger.
Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

To plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone og utenfor dusjsonen.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging. Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad. Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.

Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap samt lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at innredningen bærer noe preg av slitasje, herunder svelleskader ved servanten og på fronter.

Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slittasje
Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og gradvis videre slitasje på innredningen.

Tiltak:
Det anbefales lokale utbedringer av innredningen.
Bør også å sees i sammenheng med modernisering av badet.

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

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

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

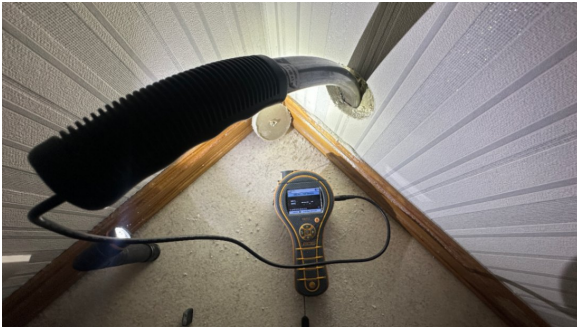
Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

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

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

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med profilerte fronter i trevirke.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap, samt taklampe over benken mot kjøkkenvinduet.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp, stekeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

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

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med svellemerker og riper som er typiske for alder og bruk.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men kan anses som noe utdatert og har eldre standard.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og innredningen, samt at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsrapport

Felle mekanisk avtrekk i vegg, over kjøkkenskap.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Ellers tapet på vegger og glatt, malt himling.

Installasjoner:

Vegghengt servant i kermaikk.

Speil og belysning på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Avtrekksventil i vegg felles mekanisk).

Tilluft via spalte ved terskel.

Bemerkning: Det anbefales å installere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, som et forebyggende tiltak ved eventuell vannlekkasje. Konsekvens: Uten lekkasjevarsler kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig, noe som kan øke risikoen for fuktskader og større skadeomfang.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering.



3.ETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med standard fra byggeåret.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert. Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med tilstrekkelig membran/tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner, kan tilstandsgraden påvirkes.

I så fall bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Tilstandsrapport

Overflater:

Fliser på gulv og sokkelfliser.
Ellers tapet på vegger, glatt himling.

Installasjoner:

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemasin og tørketrommel.
Varmtvanns bereder og hovedstoppekran.

Avtrekk i vegg (felles mekanisk).
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard.
Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

Dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad. Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.
Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder en eventuell membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Bemerkning:

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Alder på rommet
Konsekvens:
Eldre oppbygning og standard kan medføre økt risiko for fuktbelastning, da rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav. Over tid kan dette gi økt sannsynlighet for fuktskader, redusert brukstid og behov for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales å fortsatt bruke rommet med forsiktighet og sørge for god ventilering etter bruk. Overflater og utsatte områder bør jevnlig kontrolleres for tegn til fukt, lekkasjer eller skader. Ved videre bruk eller ønske om full oppgradering bør rommet moderniseres i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Rørstokken er montert inne i skapet som en åpen løsning, uten fordelerskap.
- Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i for rørene/rørstokken, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.
- Det ble registrert irr på kobberrørene.
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Alder

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

- Åpen rørstokk

Konsekvens: Ved eventuell lekkasje er det ikke etablert kontrollert oppsamling eller avrenning. Dette kan medføre økt risiko for at lekkasjevann ikke oppdages tidlig, med fare for fukt- og vannskader.

Tiltak: Det bør vurderes å etablere løsning med kontrollert avrenning, for eksempel fordelerskap med drenering, samt bedre inspeksjonsmulighet der dette er hensiktsmessig.

- Innholdsfortegnelse

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etablere/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør. Ved utskifting av rør som går gjennom etasjeskillet, bør arbeidet koordineres med borettslaget/sameiet, da inngrepet bryter brannskillet og kan være et søknadspliktig tiltak.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer og enkelte veggventiler. Avtrekk skjer via kjøkken, bad og vaskerom.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt og skjøteledning.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

Konsekvens - Stikkontakt = mulig brannfare om det blir varmegang i kontakten.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i boden.

EL-anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

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

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

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
1998 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt. Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke opplyst om annet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av selger ved befaring.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

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

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

• Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Det bemerkes at bygget er fra 1998, og at krav om samsvarserklæring først ble gjeldende fra 1. januar 1999.

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

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

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverk til terrassen er for lave i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Bemerkning:

Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

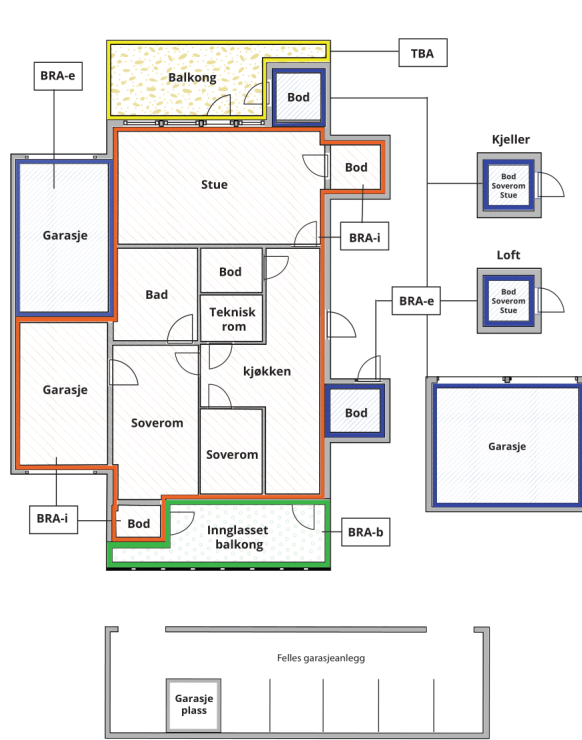
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan sprenge 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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	107			107	27
Underetasje (Bod)		5		5	
SUM	107	5			27
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, toalettrom, bod, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad		
Underetasje (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, toalettrom, bod, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Utgang fra både stue og soverom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 27,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i underetasjen, samt skapplass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Underetasje:

Kjellerbod ble målt til ca. 4,9 m².

Boden er merket med nr: 7 (bod 4 sett fra venstre).

Det er opplyst at leiligheten disponerer ca. 4 meter skapplass i felles gang.

Felles garasjeanlegg:

Biloppstillingsplass ble målt til ca. 11,4 m².

Plassen er ikke merket med synlig nr. (plass nr 3).

Arealene er målt innvendig.

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

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Erik Liedholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	71	456		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sogsti terrasse 3B

Hjemmelshaver

Liedholm Evelyn

Selger: Erik Liedholm

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 9 932 m².
- Ifølge Norges eiendommer

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

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

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Terrassehus over 6 etasjer.
Med felles garasjeanlegg i underetasjen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 1998 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.
Taket har en sammensatt konstruksjon i flere nivåer, hovedsakelig utført som valmtak i trevirke, tekket med takstein.

Rammetillatelse17/03-1994
Igangset.till01/06-1994
Ferdigattest03/11-1998
- Ifølge Norges eiendommer.

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

Bemerkning - Brannskille:

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

Entrédøren er ikke merket med synlig brann- og/eller lydklassifisering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.05.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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