

Tilstandsrapport



Enebolig



Mølleveien 4 A , 2010 STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 78, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 13372-4153

Referansenummer: HS1797

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



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 fuktøk.

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 • tilleggsbygg 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

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1929. Tilbygget i 1966 og ca. 2015-16. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2015: Tidligere eier pusset opp deler av boligen innvendig

2015: Montert Luna kjøkken i 1.etg

2015: Pusset opp bad/wc i 1.etg og 2.etg

2015: Legging av membran (utført av ØB-Tak AS/Bygg & Mal AS, det foreligger faktura)

2015: Oppgradert deler av røranlegg til rør-i-rør system m.m (utført av TK Rørteknikk AS, det foreligger faktura)

2015: Oppgradering av el-anlegg i 1.etg og 2.etg, inkl bla. komfyrvakt, downlights samt varmekabler i entré og på bad/wc i 1.etg og 2.etg (utført av Moderne Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)

2016: Montert IKEA kjøkken i hybeldel

2016: Pusset opp bad/wc i hybeldel

2015-2017: Utskiftning av flere vinduer og terrassedør

2024: Tilsyn av el-anlegg (saksnr. 5381074)

2024: Utbedring av avvik etter el-tilsyn (utført av Framtid Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon i treverk fra byggeår. Pulttak takkonstruksjon over inngangsparti til hovedinngang og kjeller. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål av varierende årgang. Yttervegger i reisverk og trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra respektive byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015, 2016 og 2017. Malt terrassskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. Eldre profilert hovedytterdør i teak e.l og sidefelt med glassfelt. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt til kjellerinngang. Sydvestvendt terrasse på ca. 21 m². Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,92 m. Utelamper og solmarkise. Takoverbygget terrasse ved inngangspartiet på ca. 5 m². Spaltegulv i tre. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,68 m. Tretrapper til inngangsparti og terrasse. Rekkverk i malt treverk. Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak med fotbeslag og toppplate av skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang, gang og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stav parkettgulv i gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Betonggulv i trapperom. Flislagt gulv i teknisk rom. Gulv kjeller hybeldel: Flislagt gulv i entré og gang. Parkettgulv i stue/kjøkken, gang og på begge soverom. Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Kontrastvegger med tapet og spileplater i stue/spisestue. Ubehandlet trapperom og malt puss/betong i kjeller hoveddel. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Ubehandlet trapperom og malt puss/betong i kjeller hoveddel. Pipen er innvendig pusset/malt og kledd med plater. Det er p.t ikke

montert ildsted/peis i boligen. Malt tretrapp med sving og lukkede trinn fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,82 m. Lakkert tretrapp med vinylbelegg mellom 1.etg og kjeller. Rekkverk i lakkert treverk. Flislagt betongtrapp til hybel. Hvide profilerte/formpressede innerdører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Malte karmer og dørgerikter. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom gang 1.etg og treppaerom i kjeller. Skyvedørsgarderober i trappegang og to soverom i 2.etg. Skyvedørsgarderober i entré i 1.etg. Skyvedørsgarderober i gang og det ene soverommet i hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2015 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sistene og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2015 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sistene og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende dobbelt porselenservant, 2 stk. ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjeller: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sistene og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Luna kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkebenk, sort glassplate på vegg bak platetopp og downlights. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap (det er montert waterguard). Integrert induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn fra Electrolux. Kjøkkenventilator med sort dkråstilt glassfront og avtrekk ut fra Bosch. Det er montert komfyrvakt.

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og kjøle-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 1998. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Hovedstoppekran og stoppekran for utekran er lokalisert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Boligens ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventil i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og varmekabler. Varmepumpe i 2.etg fra 2011 og varmepumpe i 1.etg fra 2008. Varmekabler i gang og ett soverom i hybeldel, samt i alle tre bad/wc. Downlightsbelysning i trappegang og bad/wc i 2.etg, gang, kjøkken, stue/spisestue og bad/wc i 1.etg, samt på bad/wc i hybeldel. Verisure boligalarm. Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Sikringsskap hoveddel: 50 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern, 40 A hovedsikring hybel 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybeldel: Seriemåler og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Eiendommen har lett skrånende terreng med belegningsstein ved inngangssiden (sydøs-t og nordøst side). Forholdvis flatt hageareal med gressplen og noe belegningsstein eller. Det er bygget terrasse sydvest side som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 12.09.1920 og byggetegning av tilbygg 1.etg datert 24.03.1966.

2.etg: Byggetegning datert 12.09.1920. Opprinnelig byggemeldt "kjøkken" er i dag to soverom. Opprinnelig byggemeldt "værelse" er i dag gang, bad/wc og soverom. Opprinnelig byggemeldt "gang og to kott" er i dag trappegang med skyvedørsgarderobe.

1.etg: Byggetegning datert 24.03.1966. Opprinnelig byggemeldt "barneværelse og kjøkken" er i dag kjøkken. Opprinnelig byggemeldt "soverom" er i dag spisestue i åpen løsning mot stue. Ett vindu er blendet og det er satt inn terrassedør. Tilbygget entré (kjellerinngang) er ikke byggemeldt.

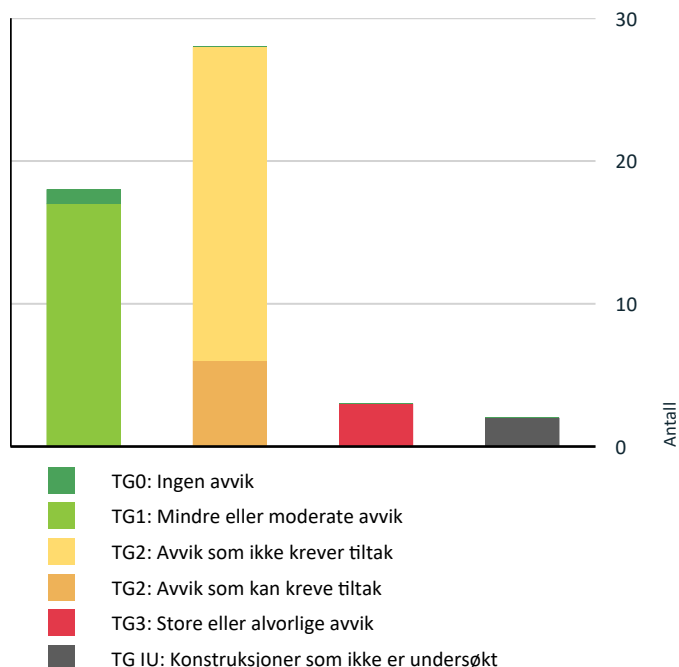
Kjeller: Byggetegning datert 12.09.1920. Etasjen er ombygget. Opprinnelig byggemeldt "gang, rulle, bryggerhus og boder" er i dag trapperom, teknisk rom, entré, gang, stue/kjøkken, gang, bad/wc og to soverom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybeldel i deler av kjelleren, som ikke er godkjent hos kommunen. Merknad: Vindusåpning i stue/kjøkken og to soverom i kjeller ble målt til ca. 0,70 m x 0,80 m og er montert ca. 1,05-1,10 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggetegning fra 1984.

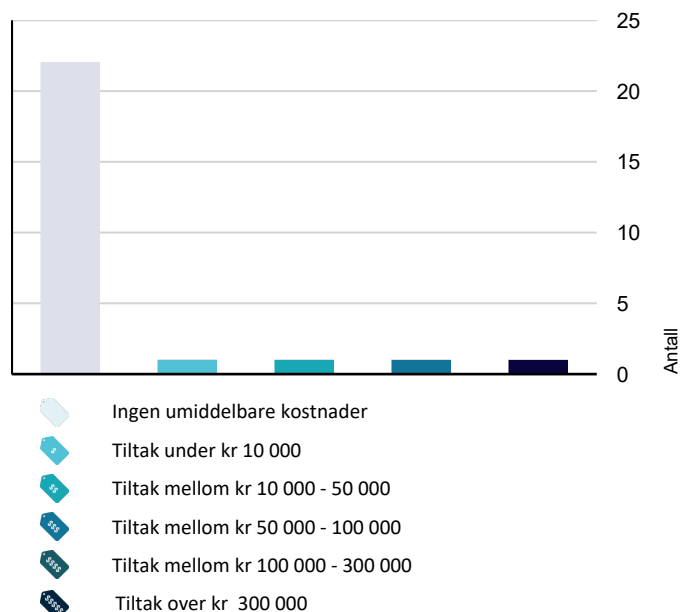
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	Tilbygget 1.etg. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.01.1967.
2015	Tilbygg	Tilbygget entré (kjellerinngang) ca. 2015-16. Tilbygget er ikke byggemeldt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Ukjent åratall. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Tak over inngangsparti til kjeller har nyere type takstein.

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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekteking har synlig falmende farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål av varierende årgang. Ukjent alder. Taknedløp er ført til drenerør. Det var oppholdsvarer på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk og trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra respektive byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble ikke opplyst om etterisolering av yttervegger i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis noe sprang i panelskjøt og kuvede panelbord. Stedvis misfarget og værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Hull i nederste panelbord ved siden av terrasse. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindspærre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon i treverk fra byggeår. Tresperrer og undertak med bordtak/rupanel. Tilgang til loft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon ble via loftsluke. Loftet er isolert med innblåst isolasjon. Ukjent type og mengde isolasjon. Pulttak takkonstruksjon over inngangsparti til hovedinngang og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis fuktig og sort (misfarget). Stedvis synlig mugg-/soppdannelse på undertak, samt på tresperrer ved mønet og mot takraft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering må etableres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Loft



Loft



Loft



Loft

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015, 2016 og 2017. Enkelte vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører - Ytterdører

Eldre profilert hovedytterdør i teak e.l og sidefelt med glassfelt. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt til kjellerinngang. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hovedytterdør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra døren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Ytterdør til kjeller: Døren er montert feil. Døren er kun festet i sidevegg og har ingen understøttelse. Terskelen er skadet. Glippe ut i fri luft mellom gulvflis og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedytterdør



Ytterdør til kjeller



Terskel kjellerdør

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse på ca. 21 m². Støpt fundament. Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,92 m. Utelamper og solmarkise. Port og trapp ned til hage. Takoverbygget terrasse ved inngangspartiet på ca. 5 m². Spaltegulv i tre. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,68 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse: Stedvis værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Solmarkisen er slitt. Inngangsparti: Stedvis værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,68 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper til inngangsparti og terrasse. Rekkverk i malt treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper har synlig bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Det er kun montert tekkverk/håndløper på en side i trapp til hovedinngang. Rekkverket er for lavt. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang, gang og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stav parkettgulv i gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Betonggulv i trapperom. Flislagt gulv i teknisk rom. Gulv kjeller hybel: Flislagt gulv i entré og gang. Parkettgulv i stue/kjøkken, gang og på begge soverom.

Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Kontrastvegger med tapet og spileplater i stue/spisestue. Ubehandlet trapperom og malt puss/betong i kjeller hoveddel.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Ubehandlet trapperom og malt puss/betong i kjeller hoveddel.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist bom i enkelte gulvfliser i entré. Parkettgulv har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Påvist fukt-/svelleskade på parkettgulv i stue/kjøkken og begge soverom i hybel. Veggflater har stedvis synlige bruksmerker. Gjenstående arbeider i trapperom i kjeller hoveddel (ubehandlet).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle. Etasjeskiller i trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. 2.etg: På tilfeldige steder ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm i sydvendt soverom og ca. 25 mm i nordvendt soverom. 1.etg: På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 22 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak med fotbeslag og toppplate av skifer e.l. Pilen er innvendig pusset/malt og kledd med plater. Det er p.t ikke montert ildsted/peis i boligen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Årstall: 1926

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe over tak har slitte/løse mørtelfuger og eldre pipebeslag. Pilen er kledd inn med spileplater i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe over tak



Pipeløpet er kledd inn i 1.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjeller har hovedsakelig bygningskonstruksjoner av mur/betong. Enkelte rom har plater montert direkte på grunnmur. Rommene har parkettgulv og fliser. Vegger med malt plater og malt mur/puss.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

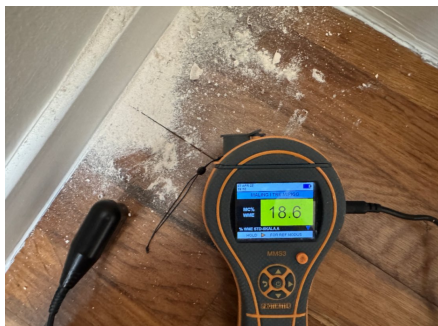
Soverom i hybel deler synlig fukt-/svelleskade på parkettgulv i hjørnet mot yttervegger. Ved søk med fuktindikator og pigger i treverk ble de registrert noe forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 18,6 % fukt (vektprosent) som ansees som risiko. Det bemerkes at i kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov. Gulvet må utbedres/byttes.

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon på soverom i hybeldel

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving og lukkede trinn fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,82 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens forskriftskrav gjelder - Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper - 2

Lakkert tretrapp med vinylbelegg mellom 1.etg og kjeller. Rekkverk i lakkert treverk. Flislagt betongtrapp til hybeldel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tretrapp: Eldre trapp med bruksslitasje. Rekkverket er løst. Flislagt betongtrapp: Trappen mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

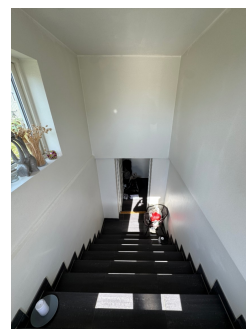
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller



Trapp til hybeldel

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte/formpressede innerdører (lettdører). Innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Malte karmene og dørgerikter. Hvit glatt brann- og

Tilstandsrapport

lydklassifisert dør mellom gang 1.etg og treppaerom i kjeller. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmen/listverk og terskler. Dør til bad/wc i 1.etg og hybel har svelleskade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober i trappegang og to soverom i 2.etg. Skyvedørsgarderober i entré i 1.etg. Skyvedørsgarderober i gang og det ene soverommet i hybeldel.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2015 i regi av tidligere eier. Det foreligger dokumentasjon på membran, el- og rørarbeid.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 37 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Gulvet har noe motfall utenfor dusjsone (fra dør til yttervegg). Antydning til svertesopp på silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

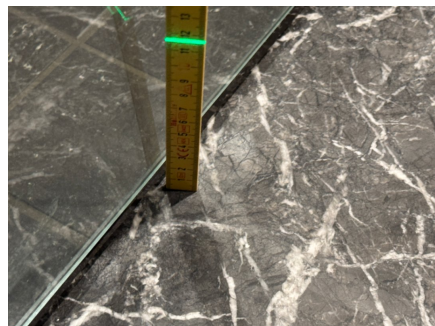
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



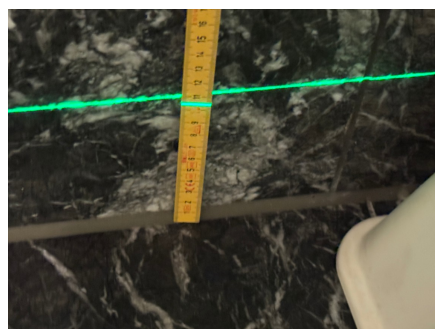
Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 145 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved yttervegg

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med klemring og synlig mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggehengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg - vannfordelerskap med overløp/siklemikk. Avløpsrør i plast. Merknad: Noe slitasje på håndtak til servantinnredning. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

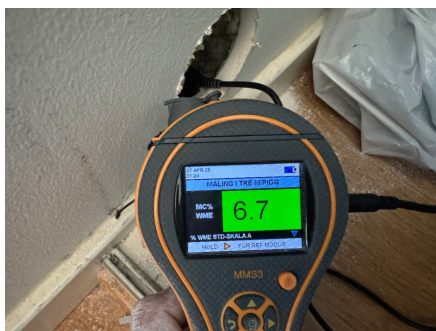
2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i treverk og isolert bindingsverk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2015 i regi av tidligere eier. Det foreligger dokumentasjon på membran, el- og rørarbeid.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vindu med flislagt vinduspost/omramming i dusjsone.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 49 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Misfargede fuger i dusjsone.

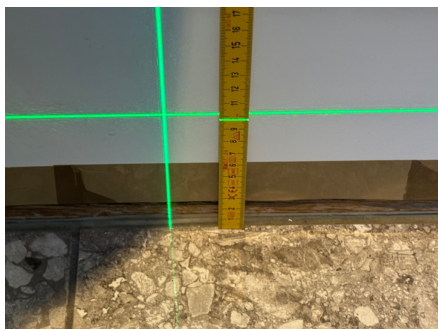
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

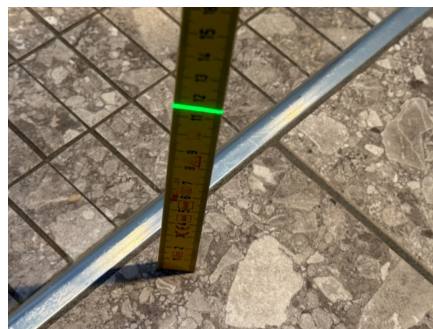
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 96 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 145 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Veggehengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende dobbelt porselenservant, 2 stk. ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg. Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets dusjsone og våtsone vender mot yttervegg og trappeløp med vanskelig adkomst. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD/WC

Generell

Kjeller: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 36 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

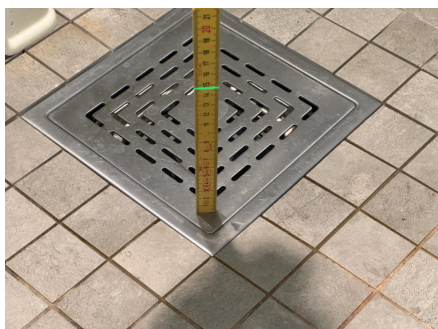
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 146 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Løs jordledning i sluk (nærmere undersøkelser anbefales).

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

KJELLER > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Veggehengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg - vannfordelerskap med overløp/siklemikk. Avløpsrør i plast.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Folie/laminat på servantinnredning har stedvis løsnet. Noe dårlig vanntrykk ved test av servantarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot yttervegg, murvegg og vegg med sjakt/røranlegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1.etg: Luna kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkebenk, sort glassplate på vegg bak platetopp og downlights. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap (det er montert waterguard). Integrert induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn fra Electrolux. Kjøkkenventilator med sort dkråstilt glassfront og avtrekk ut fra Bosch. Det er montert komfyrvakt. Vannrør i plast type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Front til hjørneskap har feil hengsler og er vanskelig å lukke helt. Enkelte fronter har synlige sår og noe bruksmerker. Ventilatorhetter er noe skjevt montert. Vannrør i mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislågt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og kjøle-/fryseskap. Vannrør i plast type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på fronter og benkeplater. Enkelte fronter har svelleskader. Sprekk i veggfliser over kjøkkenbenk. Vannrør i mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Komfyrvakt må monteres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på bad/wc i 2.etg, bad/wc i hybel og teknisk rom. Hovedstoppekran og stoppekran for utekran er lokalisert i teknisk rom. Deler av røranlegget ble oppgradert i 2015 (utført av TK Rørteknikk AS, det foreligger daktura). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

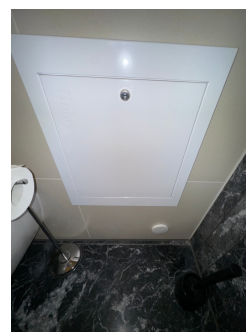
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannfordelerskap



Vannfordelerskap



Vannfordelerskap



Røranlegg og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Deler av røranlegget ble oppgradert i 2015 (utført av TK Rørteknikk AS). 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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plas

TG 1 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventil i enkelte vinduer. Bygningdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 1998. Berederen er tilkoblet strømmettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og varmekabler. Varmepumpe i 2.etg fra 2011 og varmepumpe i 1.etg fra 2008. Varmekabler i gang og ett soverom i hybel, samt i alle tre bad/wc. Downlightsbelysning i trappegang og bad/wc i 2.etg, gang, kjøkken, stue/spisestue og bad/wc i 1.etg, samt på bad/wc i hybel. Verisure boligalarm. Telia tv- og internett tilknytning.

Ny eier må evt. videreføre/tegne nytt abonnement (alarm/tv/www). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Sikringsskap hoveddel: 50 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern, 40 A hovedsikring hybel 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel: Seriemåler og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2015: Oppgradering av el-anlegg i 1.etg og 2.etg, inkl bla. komfyrvakt, downlights samt varmekabler i entré og på bad/wc i 1.etg og 2.etg (utført av Moderne Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2024: Tilsyn av el-anlegg (saksnr. 5381074). 2024: Utbedring av avvik etter el-tilsyn (utført av Framtid Elektro AS, samsvarserklæring foreligger).

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Generell kommentar

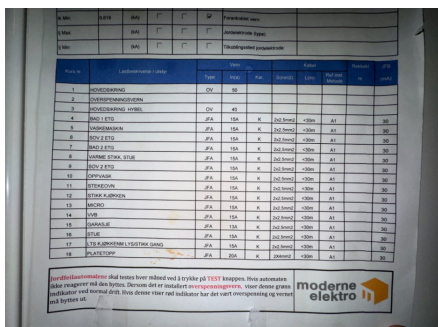
Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2024 (saksnr. 5381074). Elarbeid i ettertid (2024) er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap hoveddel

A photograph of a course overview table, showing a list of courses and their details.

Kursoversikt



Sikringsskap hybeldel

TG1 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er utførelse og evt. materialvalg vanskelig å konstatere. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har lett skrånende terreng med belegningsstein ved inngangssiden (sydøs-t og nordøst side). Forholdvis flatt hageareal med gressplen og noe belegningsstein eller. Det er bygget terrasse sydvest side som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vannledninger er av eldre årgang, trolig fra byggeår. Ingen informasjon om utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår iflg. eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i 1984. Garasjerom på ca. 31 m² og bod på ca. 13 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Valmet takkonstruksjon med takstoler i tre og undertak med rupanel, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via 2 stk leddporter og side-/gangdør i malt treverk. Innlagt strøm og lys. Lysinnslipp fra sidevinduer.

Merknad: Garasjen har synlig vedlikeholdsbehov. Takstein har falmende farge og slitasje. Trekledningen er stedvis misfarget. Trekledningen går nære terreng og er fuktutsatt. Garasjerporter og side-/gangdør er slitte. Betongdekket i garasjen har noe oppsprekk og avskalling. Elektriske ledninger fremstår ugamessig montert. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

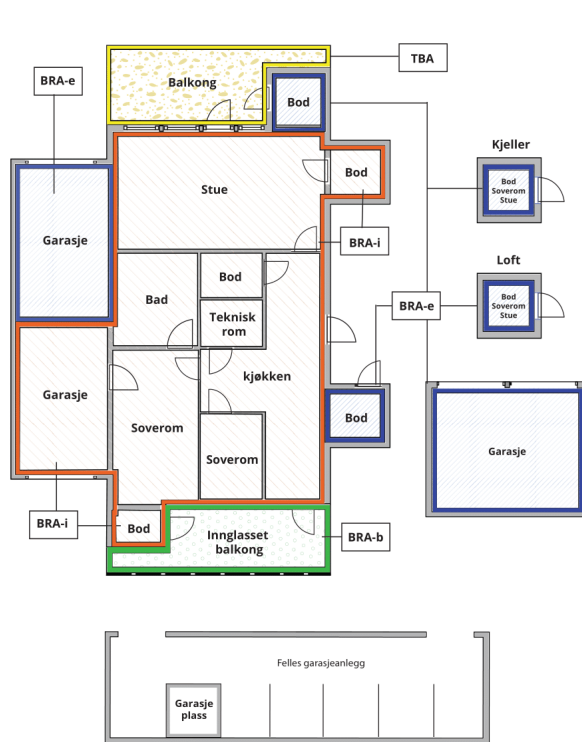
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	43			43		6	49
1.Etasje	74			74	26		74
Kjeller	61			61		7	68
SUM	178				26	13	191
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Entré, Bad/wc, Gang, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller	Entré, Gang 1, Stue/kjøkken, Gang 2, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom		

Kommentar

Loft: Tilgang til loft via innvendig loftsluke i 2.etg (loftsluken er skjult bak luke i himling)

2.Etasje: Trappegang, gang, bad/wc og 3 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 43 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 49 m². Takhøyden ble målt til ca. 2,40-2,52 m

1.Etasje: Entré, bad/wc, gang, kjøkken og stue/spisestue. Sydvestvendt terrasse på ca. 21 m² og uteplass v/inngangsparti på ca. 5 m² (TBA)

Kjeller: Hoveddel: Trapperom og teknisk rom. Teknisk rom har takhøyde på ca, 1,81-1,84 m og er ikke måleverdig. Rommet har gulvareal på 7,2 m² (ALH)

Hybeldel: Entré, gang, stue/kjøkken, gang, bad/wc og 2 soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,02-2,05 m

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Kjelleren er inndelt i hoveddel og hybeldel og har varierende tykkelse på kjellervegger, som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggetegning datert 12.09.1920 og byggetegning av tilbygg 1.etg datert 24.03.1966.

2.etg: Byggetegning datert 12.09.1920. Opprinnelig byggemeldt "kjøkken" er i dag to soverom. Opprinnelig byggemeldt "værelse" er i dag gang, bad/wc og soverom. Opprinnelig byggemeldt "gang og to kott" er i dag trappegang med skyvedørsgarderobe.

1.etg: Byggetegning datert 24.03.1966. Opprinnelig byggemeldt "barneværelse og kjøkken" er i dag kjøkken. Opprinnelig byggemeldt "soverom" er i dag spisetue i åpen løsning mot stue. Ett vindu er blendet og det er satt inn terrassedør. Tilbygget entré (kjellerinngang) er ikke byggemeldt.

Kjeller: Byggetegning datert 12.09.1920. Etasjen er ombygget. Opprinnelig byggemeldt "gang, rulle, bryggerhus og boder" er i dag trapperom, teknisk rom, entré, gang, stue/kjøkken, gang, bad/wc og to soverom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybeldel i deler av kjelleren, som ikke er godkjent hos kommunen. Merknad: Vindusåpning i stue/kjøkken og to soverom i kjeller ble målt til ca. 0,70 m x 0,80 m og er montert ca. 1,05-1,10 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

1. Etasje: Garasjerom med plass til 2 biler (31 m²) og separat bod (13 m²).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning fra 1984.

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:

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)
Enebolig	178	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Yasir Razzaq	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	111		0	495.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Møllevæien 4 A							
Hjemmelshaver							
Razzaq Yasir							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktivt beliggenhet nær Strømmen Storsenter. Gangavstand til dagligvarebutikker, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser, samt gangavstand til Strømmen Storsenter med et bredt utvalg i forretninger og servicetilbud. Det er kort avstand til Lillestrøm, samt Lørenskog med bl.a. Metro og Triaden kjøpesenter. Boligen ligger i nærhet til fine tur- og friluftsområder med bl.a. badevann, skiløyper, turstier, samt Nebbursvollen friluftsbad og Nitelva. I nærområdet finnes aktiviteter som bl.a. fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, golfbane og tennisanlegg. Ca. 5 min. med bil til Lillestrøm, 8 min. til Lørenskog, 15 min til Oslo samt 25 min. med bil til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 495.1 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, terrasse og steinbelagt gårdsplass. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93447650			
Kommentar Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	12.05.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	30.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.05.2025	Eier fremviste egenerklæring	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	19.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 slitasjegrad:** 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 ulik definisjon 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 befaringstidspunktet 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/personvernerklaering/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/HS1797>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon