


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Elgtråkket 9 E, 2014 BLYSTADLIA

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 103, bnr. 319

 Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 18747-26118

Eiendomsverdi ref nr: DB1824

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Per-Eddie Ekrem

Vår ref: Per Eddie Ekrem



 **AREAL**
BOLIGKONTROLL

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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Leiligheten ligger i 4. etasje i boligblokk oppført i 1980 og har et internt bruksareal (BRA-i) på 97 m². Planløsningen består av entré, gang, fire soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og bod, i tillegg til ekstern skapbod i underetasje samt terrasse på ca. 19 m².

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og fasader med pusset isolasjonssystem og panelte felt.

Boligen fremstår generelt med eldre standard og alders- og bruksslitasje på flere bygningsdeler og overflater. Gulv består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og teppe, mens vegger og himlinger har malte flater og malt strie. Det er registrert stedvise merker, slitasje, ujevnheter og overflateavvik, særlig på parkettgulv i stue og enkelte veggflater. Vinduer består hovedsakelig av vinduer med 2-lags energiglass fra 2017, mens enkelte vinduer på soverom er av noe eldre dato. Balkongdør og entredør fremstår funksjonelle, men med registrert bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik.

Kjøkkenet har original innredning fra byggeåret med laminat benkeplate og glatte fronter. Innredningen fremstår med høy bruksslitasje, falmede overflater og eldre løsninger uten tilrettelagt plass for oppvaskmaskin etter dagens standard.

Badet har fått tilstandsgrad TG3 og fremstår som et eldre våtrom med omfattende avvik på overflater, sluk og tettesjikt. Det er registrert oppsprukne veggoverflater, eldre vinylbelegg og utett/sliitt løsning rundt sluk, med forhøyet risiko for fukt- og følgeskader. Full rehabilitering må påregnes. Vaskerom og toalettrom har også eldre standard med slitte overflater og behov for oppgradering.

Boligen oppvarmes med elektriske panelovner. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er fra 2003 og har avvik knyttet til elektrisk tilkobling etter dagens forskriftskrav.

Innvendige vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid.

Samlet sett fremstår boligen med høyt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og overflater.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boretslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

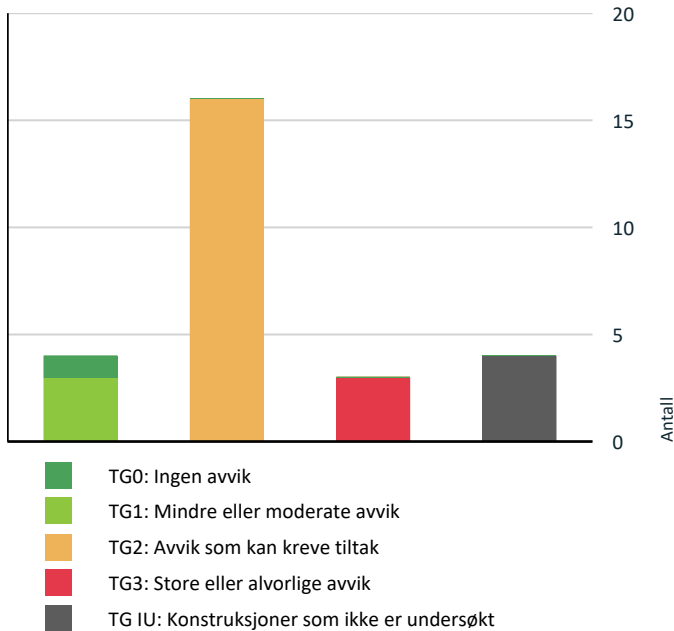
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

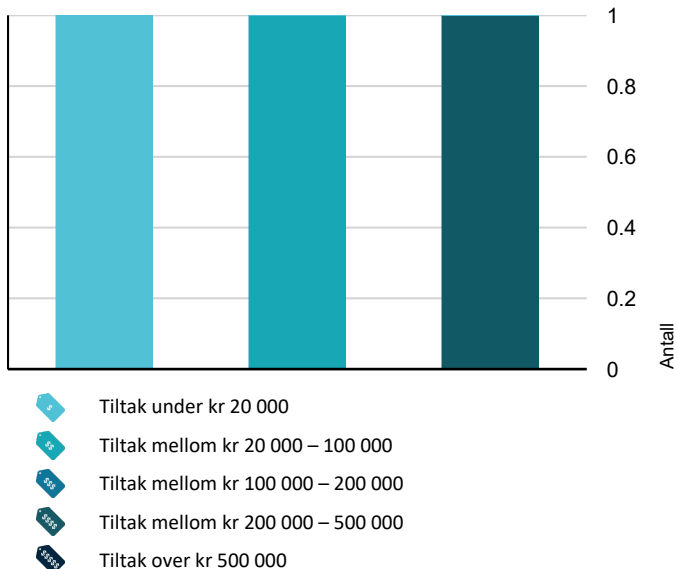
Sammendrag av boligens tilstand

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 og eierinformasjonen er dermed begrenset. Oppdraget er et salg via fullmektig.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.

Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre

Sammendrag av boligens tilstand

rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

TG 10 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og skillende vegger er oppført i armert betong. Fasader er utført med utvendig pusset isolasjonssystem, kombinert med panelte flater på utfyllende vegger. Flatt yttertak, antatt tekking med papp/asfaltbelegg. Det er boder/skap i kjeller.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017. Vinduer på 3 stk. soverom av noe eldre årgang uten datostempling.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass. Entredør type B-30/db43 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

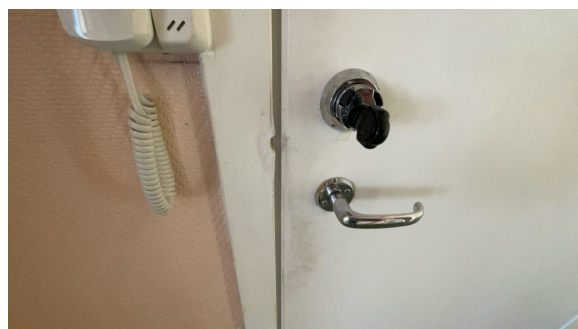
Innvendig overflate ved brystning under balkongdør har avvik/skader. Det er videre registrert bruksslitasje på entredør og tilhørende belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av estetisk art.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-/nordvestvendt terrasse på ca. 18,5 m² med flislagt gulv, adkomst til utvendig bod samt rekkverk med glassfelt. Terrassen er videre utstyrt med strømuttak og markise.

Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 2,7 m

Rekkverkhøyde er målt til 1,01 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;

Gulv: parkett, gulvbelegg, nålfiltteppe og laminatgulv.

Vegger: malte flater og malt strie

Tak/himling: malte flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med relativ høy grad av bruksslitasje, og det er registrert stedvise merker, sår og kosmetiske skader på flere flater.

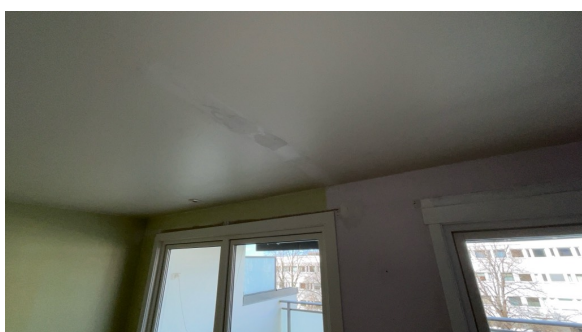
Parkettgulv i stue har betydelig slitasje med utbredte riper og avvik. Videre er det registrert stedvise større avvik på veggoverflater, herunder ujevnheter og synlige merker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Vurdering av avvik:

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

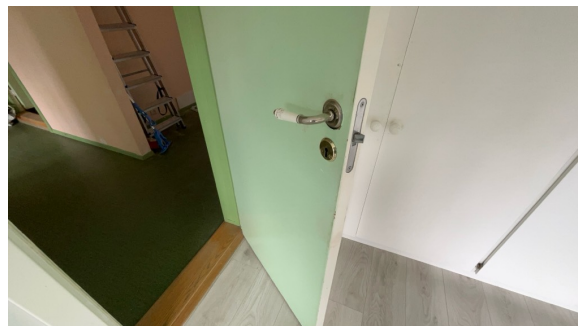
Originale dører fra byggeåret med bruksslitasje og som enkeltvis tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Bruksslitasje og dører som tar mot karm kan medføre redusert funksjon, vanskeligere lukking/åpning samt økt slitasje over tid. Det kan påregnes behov for justering eller utskifting av enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i leiligheten med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skap fra byggeåret og med høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene må påregnes oppgradert.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som et eldre våtrom med betydelig alder og slitasje på overflater og tekniske løsninger. Veggoverflater er utført med malte/striebelagte plater som har omfattende oppsprekking, krakelering, avflassing og slitasje i overflatesjiktet, særlig i våtsoner rundt dusj. Overflatene vurderes å ha redusert fuktmotstand og begrenset restlevetid. Gulv er belagt med eldre vinylbelegg med høy bruksslitasje, og viser mangelfull utførelse rundt sluk med utett/slitt tilkobling mellom belegg og slukløsning. Sluket fremstår som eldre type med usikker tetthet og restlevetid. Badet har synlige eldre rørføringer og enkel standard uten dokumentasjon på membran eller utførelse etter dagens krav.

På bakgrunn av alder, slitasjegrad og registrerte avvik vurderes badet til tilstandsgrad TG3. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav og anbefalinger i TEK17, byggt teknisk forskrift og gjeldende bransjenormer for våtrom. I henhold til prinsippene i avhendingslova og «Tryggere Bolighandel» foreligger det forhold med vesentlig redusert funksjon og forhøyet risiko for skjulte fukt- og råteskader. Oppsprukne overflater og eldre sluk-/beleggsløsninger kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Tiltak vil normalt omfatte utskifting av sluk, etablering av nytt membransystem, nye overflater, oppgradering av røropplegg og tilpasning til dagens forskriftskrav. Ved rehabilitering må det påregnes rivningsarbeider og mulig avdekking av skjulte skader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

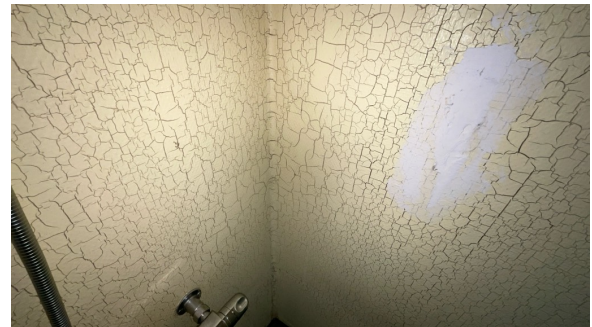
Tilstandsrapport

Våtrommet vurderes som utett og fremstår med omfattende avvik på både overflater og tekniske løsninger. Badet har betydelig slitasje og redusert funksjon, og det vurderes å være behov for full rehabilitering før videre normal bruk. Dagens utførelse medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Som strakstiltak anbefales montering av dusjkabinett for å begrense vannsøl mot gulv og vegger, og dermed redusere risikoen for utvikling av vann- og fuktskader ved videre bruk av eksisterende løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med malte vegger, belegg på gulv og opplegg for vaskemaskin og det er kum.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vaskerom fra ca. 1980 med eldre overflater og innredninger preget av høy alder og normal bruksslitasje. Overflater fremstår slitte med stedvise merker, misfarging og redusert overflatekvalitet som følge av alder og belastning over tid.

Eldre og slitte overflater medfører redusert funksjon og fuktsikkerhet sammenlignet med dagens standard. Over tid øker risikoen for lekkasjer, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i konstruksjoner dersom vedlikehold og oppgradering ikke utføres. Det må påregnes økt behov for vedlikehold samt fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering og modernisering av vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales oppgradering av vaskerommet med fornyelse av overflater og tekniske løsninger som følge av alder og slitasje. Ved rehabilitering bør det etableres moderne og fuktsikre løsninger i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom. Det må påregnes vedlikehold og oppussing for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige fukt- og slitasjeskader.

4. ETASJE > VASKEROM

🚩 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg fra ca. 1980 med høy alder og tydelig bruksslitasje. Belegget fremstår slitt med misfarging, overflateslitasje og redusert elastisitet som følge av normal aldring og belastning over tid. Restlevetiden vurderes som begrenset, og det må påregnes behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre og slitt vinylbelegg har redusert tetthet og slitestyrke sammenlignet med moderne løsninger. Slitasje, uttørking og svekket tilslutning ved skjøter og overganger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Restlevetiden vurderes som begrenset.

Det anbefales utskifting av vinylbelegg som følge av alder og slitasje. Ved rehabilitering bør det etableres nytt gulvsystem med moderne og fuktsikre løsninger tilpasset dagens krav og anbefalinger. Samtidig anbefales kontroll av underliggende konstruksjoner for eventuelle fukt- eller slitasjeskader.

4. ETASJE > VASKEROM

🚩 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

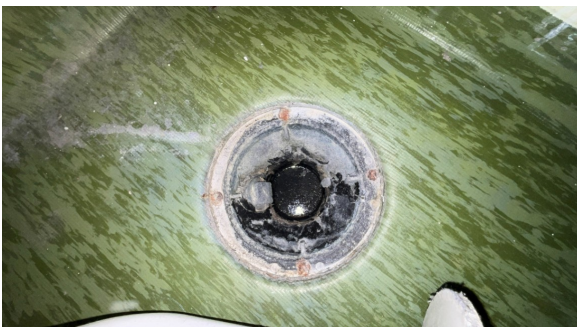
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vinylbelegg og sluk i plast fremstår som eldre løsninger fra bygge-/oppussingsår med høy alder og betydelig slitasje. Belegget har redusert elastisitet og tetthet, samtidig som plastsluk har usikker restlevetid og forhøyet risiko for svekkelser i tilkoblinger og materialegenskaper over tid. Kombinasjonen av eldre belegg og eldre plastsluk medfører økt risiko for utettheter, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales utskifting og etablering av moderne våtromsløsninger ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, servant og skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredninger og løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med oppgradering og bytte av innredning ved oppussing av våtrommet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og aldersrelatert bruksslitasje. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum og tilhørende avrenningsbeslag. Innredningen fremstår med eldre standard og begrenset restlevetid sammenlignet med moderne kjøkkenløsninger.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen fremstår med høy grad av alders- og bruksslitasje, herunder falmede overflater, slitasje på fronter og generelt redusert overflatekvalitet. Det er videre manglende tilrettelagt avsetningsplass for oppvaskmaskin etter dagens standard. Innredningen vurderes å ha begrenset restlevetid og fremstår med behov for modernisering og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre ventilator med redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

TG.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger og malt himling.
Gulvmontert wc og servant.

Tilstandsrapport

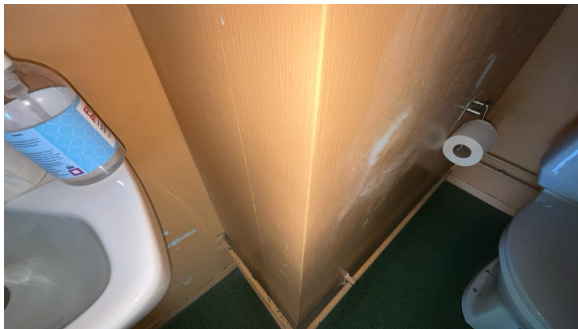
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Slitte overflater og eldre vvs-installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



4. ETASJE > TOALETTROM

TG2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med wc, servant og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre VVS-utstyr

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påtegnes oppgraderinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber fra byggeåret med hovedstoppekran plassert på toalettrom. Røropplegget er hovedsakelig åpent montert på vegg og er stedvis overmalt. Vannledningene fremstår med høy alder og begrenset forventet restlevetid sammenlignet med moderne rørsystemer. Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svekkelser i anlegget, og utskifting anbefales på kort sikt.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

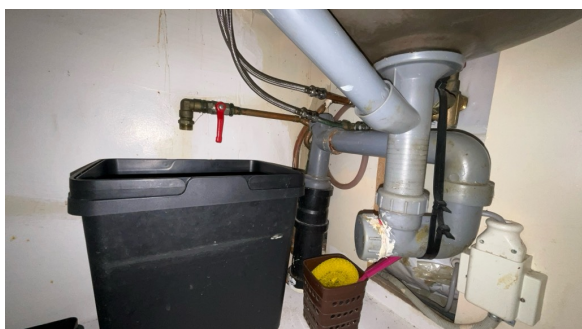
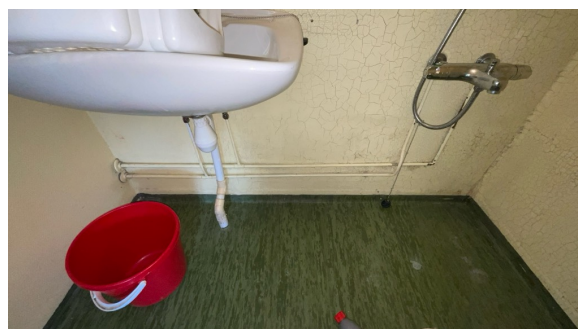
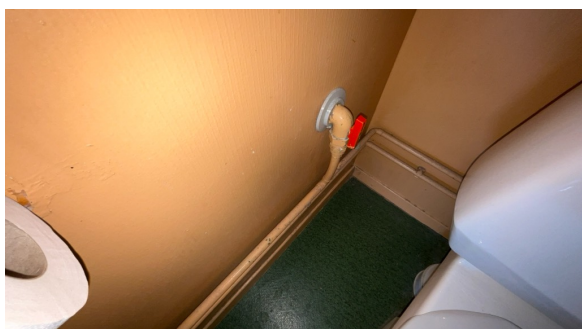
Vurdering av avvik:

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

Vannledninger i kobber vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid (over ca. 25 år) og gis tilstandsgrad TG2. Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringspunktet uten synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik. Det må imidlertid påregnes økt risiko for svekkelser, korrosjon og eventuelle lekkasjer som følge av alder og normal slitasje. Fremtidig vedlikehold og utskifting kan derfor bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.

Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut ifra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Avløpsledninger i plast vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid og gis tilstandsgrad TG2. Det må påregnes økt risiko for slitasje, svekkelser i skjøter og redusert tetthet som følge av alder og normal bruk. Videre er det registrert større avvik på deler av avløpsanlegget, herunder tegn på ufaglærte reparasjoner og uheldige løsninger. Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader over tid. Fremtidig vedlikehold, utbedringer og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg og felles avtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc. Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

! TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

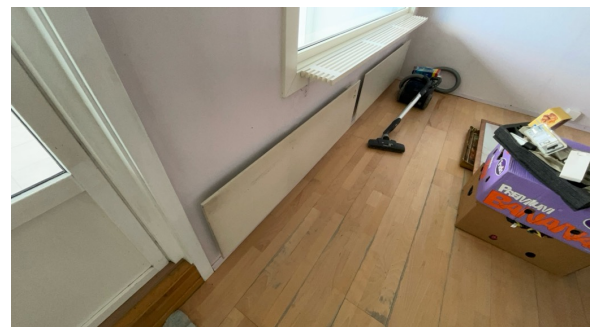
- Det er påvist andre avvik:

Eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelovner må påregnes byttet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringskapp plassert i fellesareal med skrusikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 35 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Leiligheten er et bo og det foreligger ikke kjennskap til eller opplysninger om EL-arbeider for objektet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke opplysninger/dokumentasjon for det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

SKJEMAVENEN 36 2010 STRØMEN TLF: 740220		ANLEGG NR.:	ADVARSELI
TILKOBLET FASE:		ADVARSELI	
1	Hovedsikringer	32	
2	Konfyr og V.V. bereder	20	2 x 4
3	Stikk for vaskemaskin	16	2 x 2,5
4	Lys og varme kjøkken, vaskerom, sover.	16	2 x 2,5
5	Lys og varme stue, bad/VC, bod	16	2 x 2,5
6	Lys og varme gang, soverom	16	2 x 2,5
7	Stikk for tørkeskap	16	2 x 2,5
8			
9			
10			
11			
12			
13			

Installasjon:
ANS 1500 15 A-klasse K
Måler nr:
30.12.16 Gald

Målertrykket er utført på veggen av
Hafslund Nett AS og utført i hennt
til F.E.L. og Kilde til vedlegg
montering av smartmåler
Vi beretter at installasjonen er
samsvar med kravene
Brukerveiledning
for måler er vedlagt utleget



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

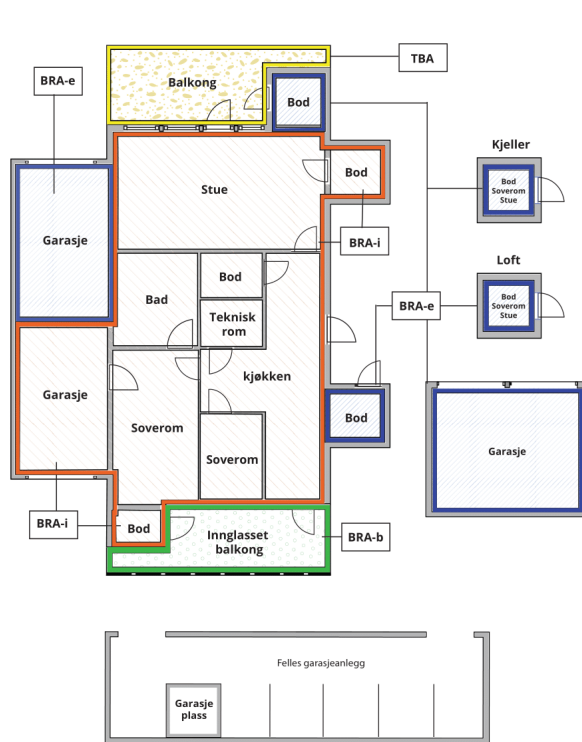
Hva er måleverdig areal?

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 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, 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 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 spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	97	4		101	19
Skap i u.etg.					
SUM	97	4			19
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, bod 2		
Skap i u.etg.		Skapbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Kim-Freddy Molvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	319		0	35482.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Elgråkket 9 E

Hjemmelshaver

Bjørnefarete Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
89/BJØRNEFARETE BORETTSLAG	954356051	89	Bori BBL	Hermod Albert Johansen (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
89	26 515	31.12.2025	258 097	31.12.2025

Kommentar

Opplyst av forr.fører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablert boligområde på Blystadlia i Rælingen kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og småhusbebyggelse omgitt av grønne fellesarealer og naturskjønne omgivelser. Beliggenheten gir nærhet til marka, turstier og gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, med umiddelbar tilgang til skog og friluftsområder i Rælingsåsen og Østmarka.

Det er kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Blystadlia. Blystadlia skole og tilhørende barnehage ligger i nærområdet, og området er kjent for gode oppvekstvilkår og et rolig bomiljø.

Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelse mot Lillestrøm, Oslo og omkringliggende områder. Det er videre relativt kort kjøreavstand til Lørenskog sentrum, Triaden, Strømmen og øvrige handels- og servicetilbud i regionen. Oslo sentrum ligger ca. 20 km fra området.

Blystadlia fremstår som et etablert og populært boligområde med gode solforhold, grønne omgivelser og nærhet til både natur og urbane servicetilbud. Området er spesielt attraktivt for barnefamilier og personer som ønsker nærhet til friluftsliv kombinert med enkel adkomst til sentrale arbeids- og serviceområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	48094630			
Kommentar Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fullmektig	05.05.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/DB1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon