

# Tilstandsrapport

📍 Grindbråtan 60 C, 1484 HAKADAL

📖 NITTEDAL kommune

# gnr. 40, bnr. 1

# Andelsnummer 141

**Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2264


Eiendomsverdi ref nr: IH2813

Foretak: Rana Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

**Rapportansvarlig**



Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



**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 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.

## 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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 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.



### 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.



### 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.

## 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

Eiendommen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Flere av boligens overflater med malt.
- Frontene på kjøkkenet ble malt.
- Benkeplatene på kjøkkenet ble slipt.
- Service på varmepumpe.
- Diverse arbeider av rørlegger.

2025:

- Ny ventilator.

2024/2024:

- Radonmåling

2023:

- Etterisolering av vegger.
- Ny fasade.
- Nytt tak.
- Ny veranda.
- Nytt tak og pipehatt.
- Nye vinduer.
- Ny ytterdør.
- Malt bod.

2021:

- Installert varmepumpe.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

## Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur/grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket korrugerte plater i metall. Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall (aluminium/stål). Vinduer, ytterdør, balkong- og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd. Terrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra soverom, er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 20 kvm, orientert mot nord. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Utvendige trapper i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og plater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskum, veggmontert ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 116 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Al Bliksrud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 485 516. Borettslaget består av 142 enheter i rekkehusbebyggelse med adresse Grindbråtan 15–64. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater og parkeringsarealer. Det er grøntområder både rundt og mellom bebyggelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

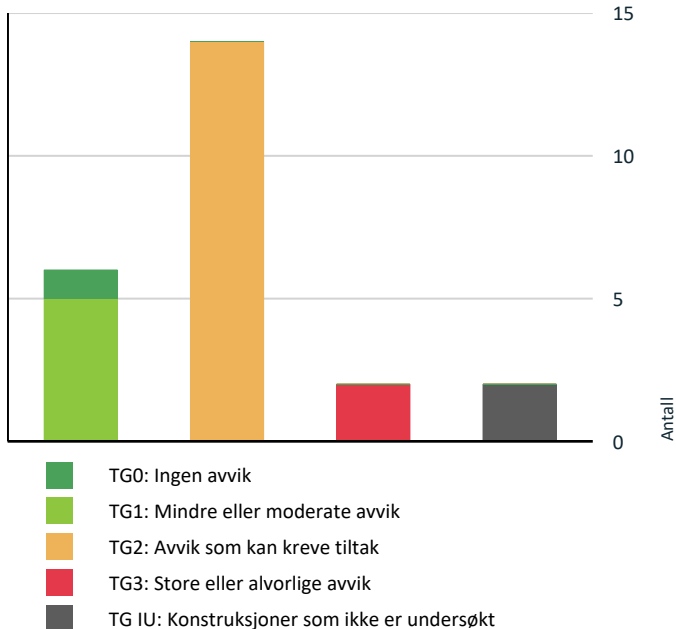
Rekkehus

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målgangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler, og blant avviker følgende fra tegningene. Opprinnelige vegger mellom stue og separat kjøkken er fjernet for å etablere en stue med åpen kjøkkenløsning. Skilleveggen mellom separat wc- rom og bad er fjernet for å etablere et større bad. I første etasje er flere vegger fjernet for å oppnå et større soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

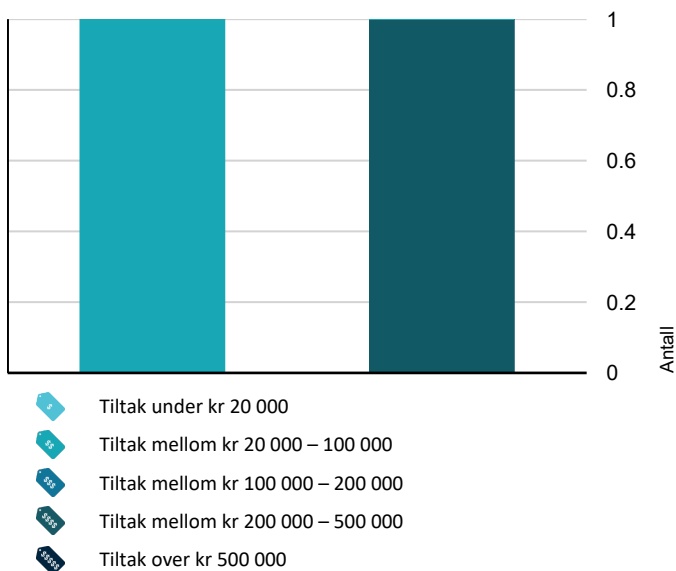
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Krypjkjeller, grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>


# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger gitt av  
forretningsfører.

## UTVENDIG

### ! TG 1U Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Korrugerte plater i metall som ble besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking fra 2022.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Taket var tildekket med snø på befaringsdagen

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i sortlakkert metall (aluminium/stål).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Det er en uisolert takluke adkomst via stige. På loftet ble det registrert fuktskjolder, rim, misfarging og svartesopp. Loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av lav takhøyde, begrenset belysning og fravær av gulv over isolasjonen. Disse forholdene medførte begrenset innsyn og gjorde deler av loftet uegnet for sikker ferdsel, og området ble derfor ikke inspisert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av begrensningene ved vurderingen av denne bygningsdelen ble det anbefalt å gjennomføre nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. Undertegnede anbefalte på befaringstidspunktet at de ovennevnte forholdene meldes inn til styret i borettslaget, da det ikke kunne konkluderes om forholdene var pågående eller av eldre dato.

Den 10.04 opplyste selger per e- post at det den 23.03 ble gjennomført en befaring i regi av borettslaget, hvor det ble konkludert med at fuktmerkene på loftet er av eldre dato, og at det ikke foreligger tegn til gjenværende fukt eller aktiv lekkasje gjennom det nye taket.

Det presiseres at ovennevnte ikke er kontrollert av undertegnede, da vurderingen er basert på øyeblikksbildet på befaringstidspunktet den 28.01. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Balkong- og terrassedør med isolerglass fra 2022, karm og ramme i tre. Ytterdør med isolerglass fra 2021.

## TG IU Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd. Terrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra soverom. Terrassen er orientert mot syd. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 20 kvm som er orientert mot nord. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Utvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen. Bod ved boligens inngangsparti var fullt av løssøre. På bakgrunn av dette var det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere denne bygningsdelen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres når eiendommen er snøfri og boden er tømt for løssøre. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

# Tilstandsrapport



Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på gulvflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løstøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

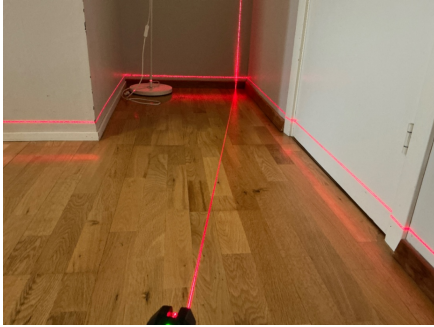
#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

## **TG 2** Kryp Kjeller, grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ringmur/grunnmur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt ringmur/grunnmur i betong med malingsavflassing og misfarging. På forespørsel opplyser eier om at det ikke er krypkjeller, kryperom eller hulrom under denne boligen/bygningsmassen. Konstruksjonen av bygningsmassen er bygd på en slik måte som indikerer at det er et ventilert rom under 1. etasje. Erfaringsmessig ansees slike rom som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Og en konstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Det ble ikke registrert åpninger utvendig eller luke på gulv inne i boligen. Store deler av eiendommen var tildekket av større snømengder på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med bruksslitasje og med knirk.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite glatte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår. Baderomsdør med svelling på nedre del.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Ifølge opplysninger fra eier ble badet restaurert i 2010. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt for takstmannen. Badet har begrenset gjenværende teknisk levetid, og på grunn av de påpekte forholdene som ble registrert, er renovering påregnelig.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det er registrert sprekkdannelser på to veggfliser, henholdsvis under veggmontert klosett og over baderomsdøren. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger, samt silikonfuger med svartesopp.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvflisene har bruksslitasje, enkelte sår og bom (hulrom under flisene) på flere av flisene. Det er registrert silikonfuger med svartesopp. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen, og det ble registrert motfall mot sluk ved baderommets inngangsparti.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

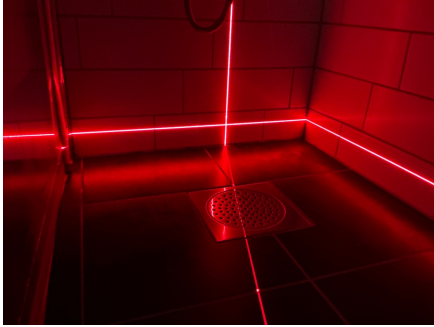
##### Konsekvens/tiltak

- 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Inspeksjonslukke: Det er registrert feil utførelse noe som gir fare for fukt i konstruksjonen. Det ble registrert at sveisemembranen er feilplassert. Den ligger foran avløpsrøret i stedet for bak, slik korrekt utførelse tilsier.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innredning med svelling på nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

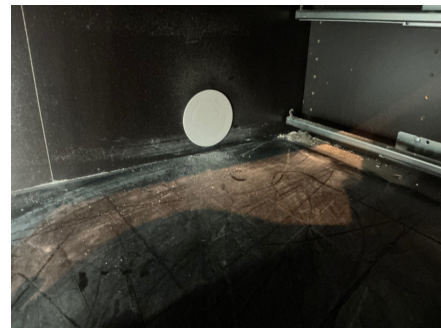
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

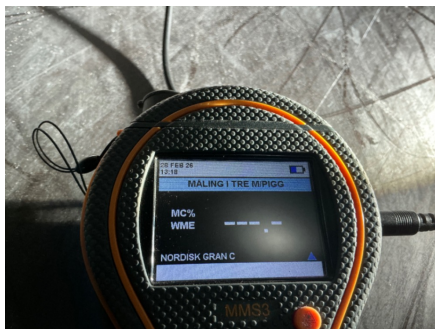
Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukkt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Punktet må sees i sammenheng med 'Kryp kjeller, grunnmur og fundamenter'



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, veggmontert ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har bruksslitasje og mangler enkelte bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken, herunder automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Slitte benkeplater. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Det er registrert fukt skjolder på parkettgulvet i området ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen. Undertegnede kan likevel ikke utelukke skjulte skader.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- bløndebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Det ble registrert fuktskjolder inne i vannfordelerskapet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke klart å konkludere om dette er en pågående problemstilling. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Eier opplyser om at anlegget er kontrollert av autorisert rørlegger etter befaring, og det ble konstatert at dette ikke er en pågående vannlekkasje. Utvendig uisolert utekran. Eldre stoppekraner. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

# Tilstandsrapport

## TG-2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 l fra 2007 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Varmtvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stue, elektriske panelovner samt varmekabler på badet.

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.

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.**

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

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.**

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?

**2016.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Kun på 1 kurs - Gang/soverom i 1. etasje, ved bruk av støvsuger og alle varmeovner.**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrappport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.**

## Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i entre.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende håndløper på den ene veggen i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappen.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

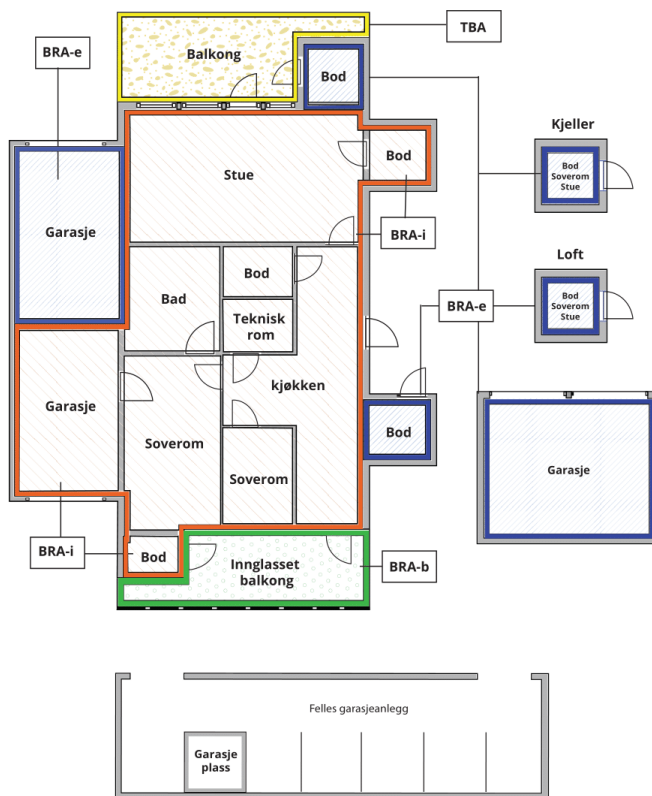
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod

**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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	13
1. etasje	49	5		54	33
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>5</b>			<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med trapp, soverom		
1. etasje	Entré m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kott	Utvendig bod	

## Kommentar

Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,39 meter.  
Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,18 - 2,4 meter.  
Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

### Fellesareal - Garasjerekke:

Garasjeplass i rekke på ca. 13 kvm, merket "78". Bruksrett ble ikke fremvist. Garasjen ligger utenfor boenheten, og ble vist av eier på befaringsdagen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målgivelsler samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler, og blant avviker følgende fra tegningene. Opprinnelige vegger mellom stue og separat kjøkken er fjernet for å etablere en stue med åpen kjøkkenløsning. Skilleveggen mellom separat wc-rom og bad er fjernet for å etablere et større bad. I første etasje er flere vegger fjernet for å oppnå et større soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Rana Noman Tariq Mari Rustad Egge	Takstingeniør Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	40	1		0	41029.4 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Festet

### Adresse

Grindbråtan 60 C

### Hjemmelshaver

AI Blikrud Borettslag. Orgnr: 948 485 516

### Kommentar

Grunneier: Opsahl Inger Arentz-Hansen. For øvrige opplysninger se festekontrakten.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AI Blikrud Borettslag	948485516		USBL	Kværn Haakon Magne Sørli, Egge Mari Rustad

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

141

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Åneby/Hakadal i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Kort avstand til barnehage, butikksenter og legesenter. God offentlig kommunikasjon med tog fra Åneby stasjon eller buss på riksvei 4. Romerikeåsen og Nordmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten. Det er lysløyper i Hakadal, samt badeplasser langs Nitelva/Hakadalselva. Kort avstand til Varingskollen alpinanlegg og golfanlegg ved Aas gård.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Al Bliksrud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 485 516. Borettslaget består av 142 enheter i rekkehusbebyggelse med adresse Grindbråtan 15–64. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater og parkeringsarealer. Det er grøntområder både rundt og mellom bebyggelsen.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://bliksrudbl.no> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur/grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket korrugerte plater i metall. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 04.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	04.05.2026	
3	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag.