

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Idrettsveien 21 , 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 246, bnr. 151

## Markedsverdi

### 6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 280 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1888

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UB9611

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Mona Kristin  
Rognlien



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

# NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



## Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1957 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 2007 og 2020. Vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1997 og 2017 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1997 og 2017, er dette oppgitt i rapporten via årstall på konstruksjonen.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med takstein. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Lecablokk ringmur mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er banemembran på flatt tak for inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2020.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak av panelbord ( bordet undertak).

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak. Innbåst mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2015.

Malt balkongdører og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2017.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007 , med utgang fra soverom i 1 etasje.

Etablert overbygget balkong utgang fra 3 soverom i 2 etasje.

Balkongen er utkraget og i trekonstruksjon. Gulv av tre med underliggende banemembran og trespaltegulv.

Det er ikke etablert trapp under terrassedører for 1 etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er pusset opp og lagt nye i

forbindelse med ombygging i i 2017/18.

Innvendige tak på grovvaskerom i kjeller har himlingsplater som kan inneholde asbest.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 10 mm avvik for hele gulvet i stue og +- 7 mm på soverom i 1 etasje. +- 6-9 mm i gang og hovedsoverom i 2 etasje.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn fra 2013 med kleberstein i stue. Etablert åpen murt peis i stue.

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder for bad er ukjent men vurderes å være renoverert i løpet av 2000-tallet.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og nyere dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

#### Bad

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Alder ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet har vinylbelegg fra 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusjvegg i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk. Vifteenhet er etablert på loft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i rørskap i gang.

#### Vaskerom

Vaskerom i kjeller vurderes som grovvaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Taket har himlingsplater. Pusset vegger.

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Det er etablert søpt vaskekar av betong og opplegg for vaskemaskin. montert veggsekkant.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nyere kompositt oppvaskkum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Alder ikke kjent.

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder ikke kjent.

Det er avløpsrør av plast. Alder ikke kjent

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2020.

Bygningen har betonggrunnmur med innvendige tresonittplater og pusset overflate. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygningen har grunnmur typen ringmur i lettklinkerblokker for utbygget del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Delvis skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast, alder for disse rørene er ukjent.

Utvendige vannledninger er av jernrør er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Deler av hovedavløp som er synlig innvendig er av typen jernrør og fra 1957.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

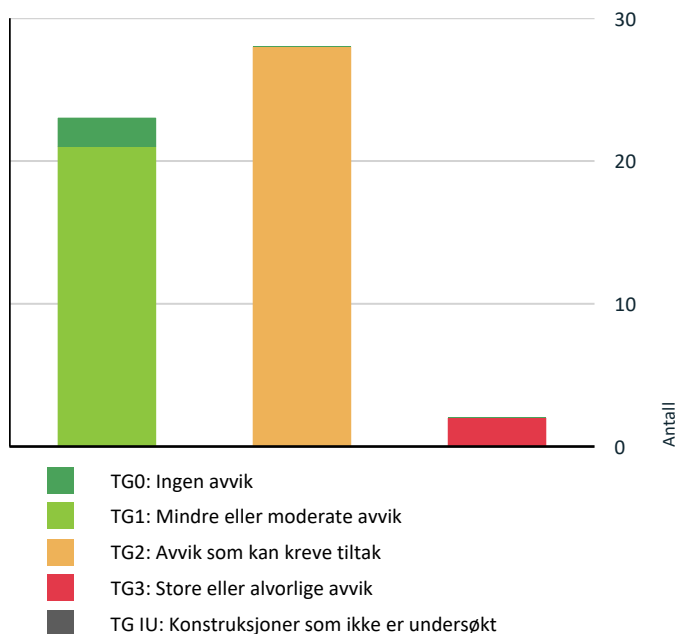
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

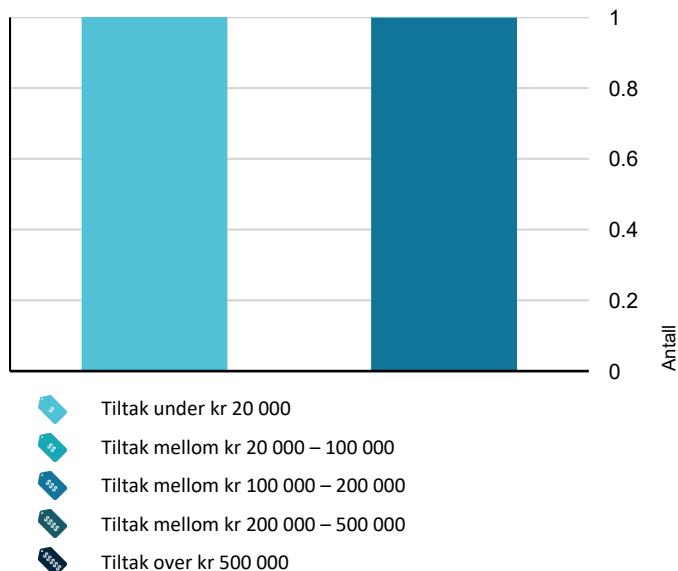
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et tilbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 4 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > 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 > Overflater Gulv	<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>
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bebodd av hjemmelshavere

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Det er påbygget og foretatt reovering deler av huset i perioden 2016-2018. Påbygget del i 2006 med fremvist ferdigattest.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er banemembran på flatt tak for inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG.1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2020.

## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak av panelbord ( bordet undertak).

**Årstall:** 1957

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det indikerte ikke fukt ved fuktmåling i disse områdene ved valgte områder for stikktaking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen, noe som er utbedret ved at luftingen er flyttet over tak. Drt gjøres oppmerksom på at dampsperre på eldre takkonstruksjoner ikke er med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende hvis dette ikke er etablert for å unngå mus på loft.

# Tilstandsrapport



Målinger rundt pipe.



Måling ut mot takutstikk.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak. Innbåst mineralull.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

## TG 2 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

Deler av vinduer er ikke ferdigstilt med tetting og utforinger i kjeller. Det er synlig der det ikke er tettet at vinduer kun sitter fast i skum og ikke i festebraketter som skal skrues fast til vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fagmessig tetting mellom vindu og vegg må utføres. Utett overgang mellom vindu og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Dører - 3

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Dører - 4

### Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007, med utgang fra soverom i 1 etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold over tid for å sikre beskyttelse og levetid.



## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Malt balkongdører og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

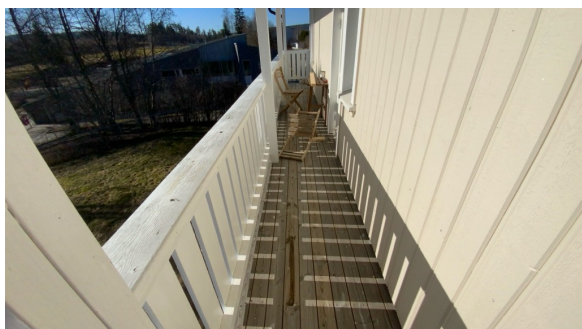
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Etablert overbygget balkong utgang fra 3 soverom i 2 etasje. Balkongen er utkraget og i trekonstruksjon. Gulv av tre med underliggende banemembran og trespaltegulv.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er ikke etablert trapp under terrassedører for 1 etasje.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trapp fra soverom i 1. etasje må skiftes ut grunnet råteskader og manglende rekkverk. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for personskaade ved bruk, samt videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er pusset opp og lagt nye i forbindelse med ombygging i i 2017/18.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

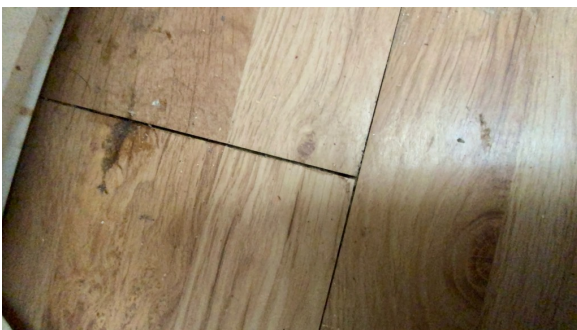
Det er stedvis noe gliper i endeskjøter på laminat. Deler av belegg og kjeller er med slitasje med tanke på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Innvendige tak på grovvaskerom i kjeller har himlingsplater som kan inneholde asbest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater i tak er av typen asbestplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Asbestplater bør ikke bearbeides eller fjernes uten at det benyttes godkjente metoder og fagpersonell, da asbeststøv er helsefarlig og kan føre til alvorlige sykdommer ved innånding. Dersom det er behov for å fjerne eller endre platene, må dette utføres av godkjent firma i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering. Det er ukjent om alle luftkanaler i veggene inneholder asbest eller om disse er fjernet, noe som medfører usikkerhet og potensiell helseisiko ved fremtidige arbeider. Videre undersøkelser anbefales for å avklare dette.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 10 mm avvik for hele gulvet i stue og +- 7 mm på soverom i 1 etasje. +- 6-9 mm i gang og hovedsoverom i 2 etasje.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn fra 2013 med kleberstein i stue. Etablert åpen murt peis i stue.

### Vurdering av avvik:

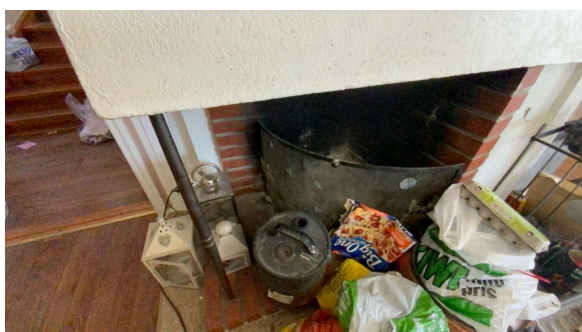
- Det er avvik:

Pipeløp er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon. Vedovn bør renses og rengjøres med tanke at betydelig sot er synlig.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

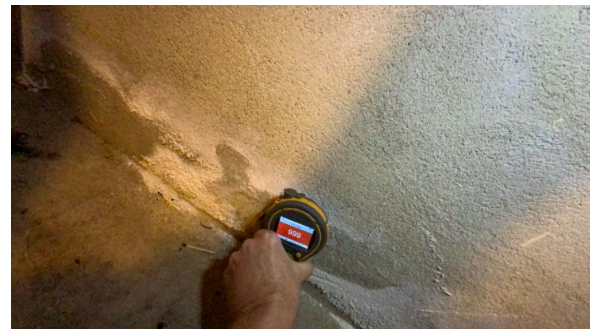
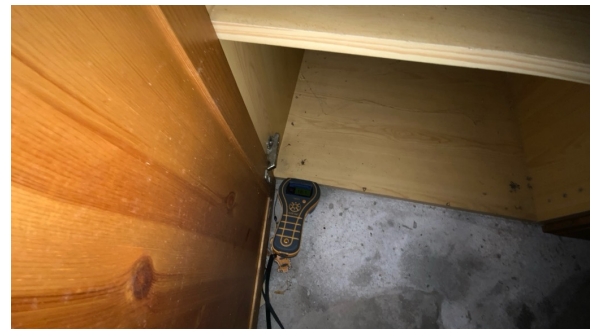
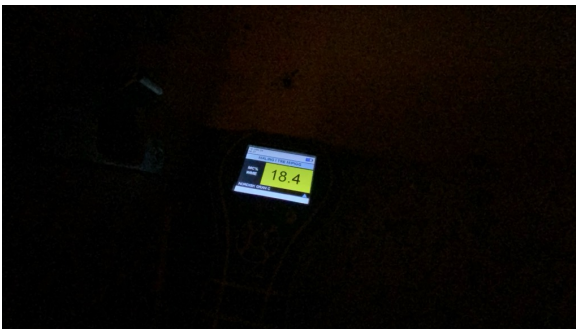
Det er synlig noe saltutslag på nedre del av vegger. Måling av kjøkkenbenk som står rett på betonggulv har fuktverdier som er i risikozonen for sopp og råteskade.

Det er høyer fukt i nedre del på vegger mot krypkjeller, da det ikke er etablert ny fuksikring i dette området.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at selv om drenering er nyere, kan det oppstå noe fukt fra betonggulv, da det ikke er lagt diffusjonstett plast mot grunnen under påstøpt betong. Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utforet vegger av tre eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får "puste". Konstruksjonen fungerer med dagens bruk og løsning og god ventilering av rom.



## ! TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke klemt fast plast mot grunnforhold med lekter til Lecamur.

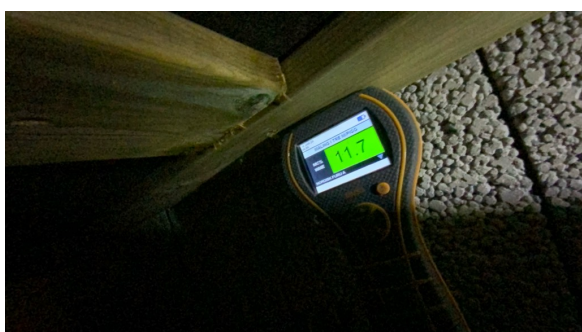
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at platen mot grunnen klemmes fast med lekter opp mot Lecamuren, for å hindre at fukt fra grunnen trenger inn i krypkjelleren. Manglende klemming av platen kan føre til økt fuktighet, som gir risiko for mugg- og soppvekst, samt skader på trekonstruksjoner og dårligere innelima.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe subbing

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder for bad er ukjent men vurderes å være renoverert i løpet av 2000-tallet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skade på 1 flis på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for ytterligere skade på flis.



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv rundt servant er i vater. Lokalt fall rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på badets alder på 20 år, er det en god løsning at det er kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv, sluk og vegg. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og nyere dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlig krakelering i overflate på servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

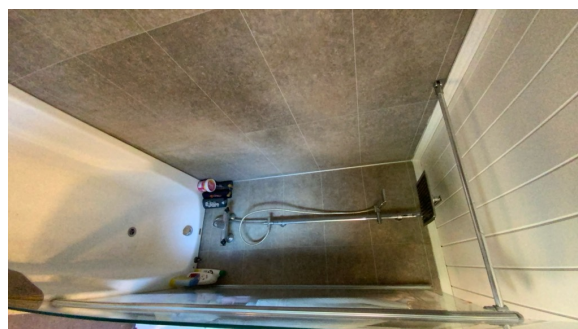


## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Alder ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusjvegg i herdet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig avflassing på endevegg for underskap og hengsel på dør er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Vifteenhet er etablert på loft.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 2.ETASJE > BAD

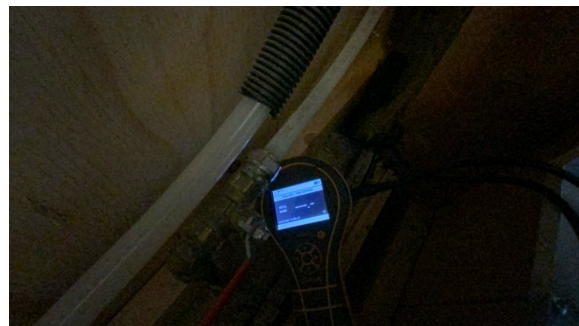
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i rørskap i gang.

Årstall: 1957

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller vurderes som grovvaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1957

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Taket har himlingsplater. Pusset vegger.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

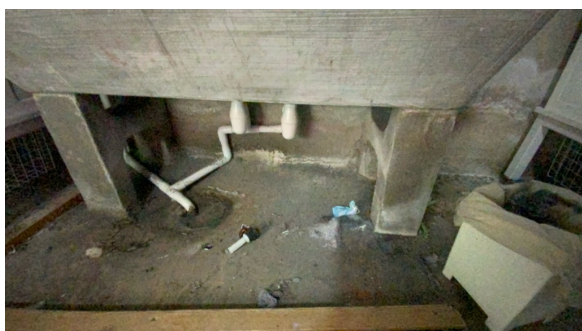
- Det er avvik:

Pussen er slitt med fuktmerker fra tidligere fukt i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør pusses og males.



## KJELLER > VASKEROM

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er sprekker i betonggulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

# Tilstandsrapport

Det bør utbedres sprekker i betonggulvet for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom sprekken ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



## KJELLER > VASKEROM

### ⚠ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler, samt mulig skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## KJELLER > VASKEROM

### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er etablert søpt vaskekar av betong og opplegg for vaskemaskin. montert veggsevant.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ⚠ TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er kun satt fast i skum

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør monteres forskriftsmessig for å sikre stabil og sikker drift. Feilmontering kan føre til redusert effekt, økt støy og risiko for at viften løsner, noe som kan medføre skade på anlegget eller omkringliggende konstruksjoner.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

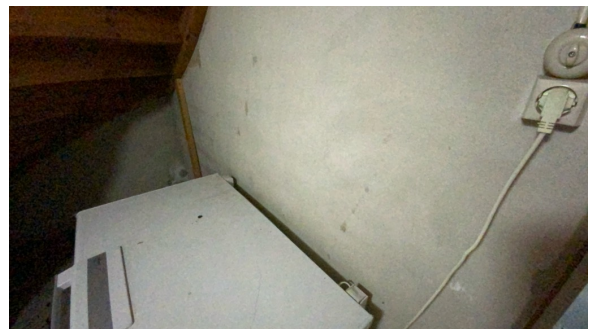
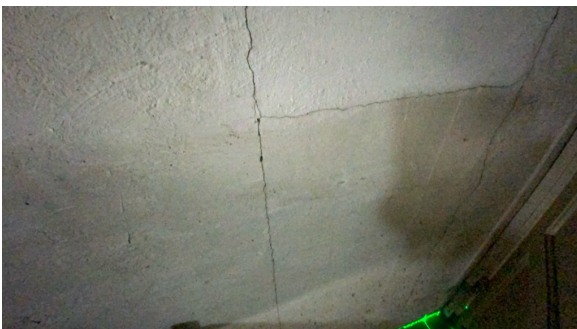
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende membran for våtrommet ut fra dagens vurdering iht avhendingsloven og NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele rommet må renoveres for å tilfredsstille gjeldende våtromkrav, da det ikke er etablert membran på vegger eller gulv. Se vurdering av vaskerommet for en fullstendig vurdering.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nyere kompositt oppvaskkum. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er synlig noe svertesopp på fugemasse mellom benk og fliser. Noen småskader på benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Alder ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

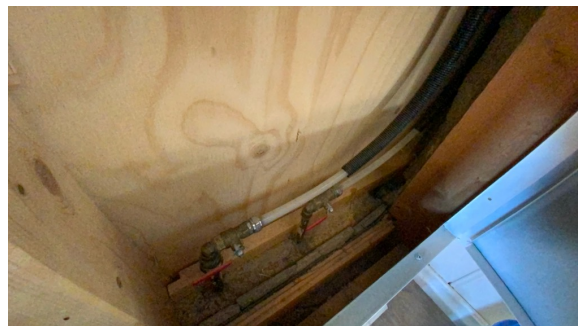
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre lekkasjesikker utførelse. Manglende tettemuffer og ufagmessig utførelse medfører økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Vannrør i kjøkkenbenk.



Vannrør i kasse til bad i 2 etasje.



## TG.2 Vannledninger - 2

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

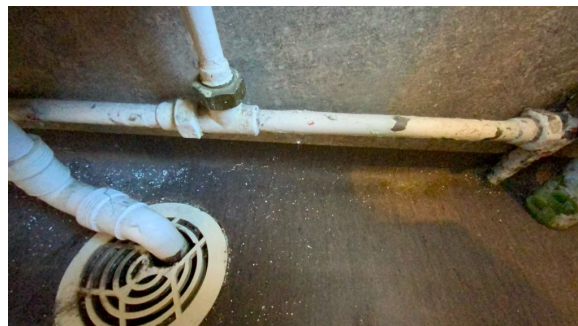
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør til servant er ført gjennom betonggulv på bad.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kobberrør til servant bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson, spesielt der de føres gjennom betonggulv, for å unngå risiko for korrosjon og lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



## TG.1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alder ikke kjent

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør - 2

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

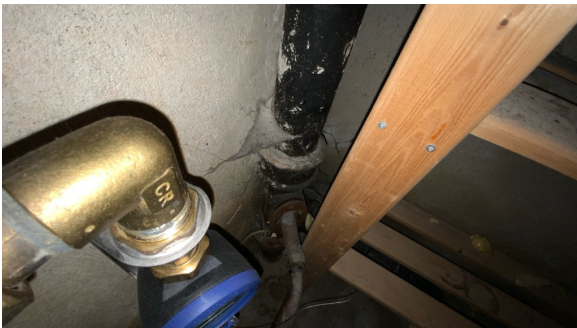
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

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.

**1957 Det er gjort oppgradering av det elektriske anlegget over tid. Siste for nåværende eier er fra 2017/18**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Bytte av sikringsskap, ny stiger fra grensesnittskap, ny installasjon i påbygg og store deler av boligen i 2018.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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?

Nei

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

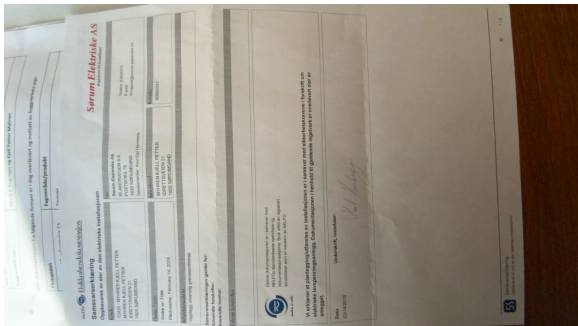
Nei

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 bør foretas en el-kontroll med tanke på alder på deler av anlegget og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår. Det foreligger samsvarserklæring på utførende arbeide i 2017, men kursfortegnelse i skap er ikke montert.

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

### TG1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med innvendige tresnittplater og pusset overflate. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noen sprekker i delvegger i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere skade. Dersom sprekken oppstår igjen etter utbedring, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell bevegelse i vegger, da dette kan medføre økt risiko for videre konstruksjonsskader.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur typen ringmur i lettklinkerblokker for utbygget del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Delvis skrående tomt.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, alder for disse rørene er ukjent. Utvendige vannledninger er av jernrør er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Deler av hovedavløp som er synlig innvendig er av typen jernrør og fra 1957.

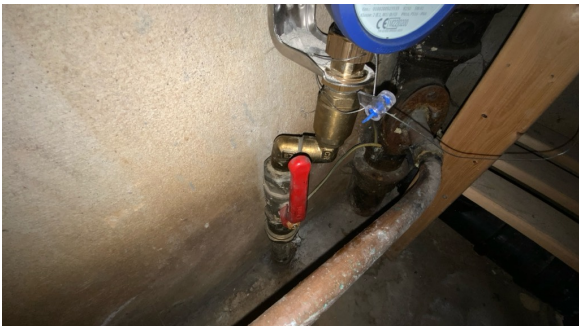
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



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

*Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongen er renoverert og bygget om i 2017, da var det 1 m for rekkverkshøyde som gjaldt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde på balkong og utvendige trapper, samt sørges for at åpninger i rekkverk tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskaade. Manglende radonsperre og radonmålinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**280 m<sup>2</sup>/280 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 3 Gang, 3 Trapperom, Stue, Kjøkken, 6 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, Kontor, Vaskerom

*Andre bygg:* Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 6 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 6 500 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**6 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**6 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nordlibakken 4A ,1920 SØRUMSAND 238 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	24-11-2024	6 750 000	<b>6 550 000</b>		6 550 000	<b>25 388</b>
2 Skoleveien 75 ,1920 SØRUMSAND 203 m <sup>2</sup> 1969 5 sov	24-06-2024	6 990 000	<b>6 150 000</b>		6 150 000	<b>24 502</b>
3 Idrettsveien 15 ,1920 SØRUMSAND 249 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	27-10-2025	6 350 000	<b>6 200 000</b>		6 200 000	<b>22 545</b>
4 Asaveien 1A ,1920 SØRUMSAND 329 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	04-12-2025	6 800 000	<b>6 450 000</b>		6 450 000	<b>19 605</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	24 896
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 050 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 050 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

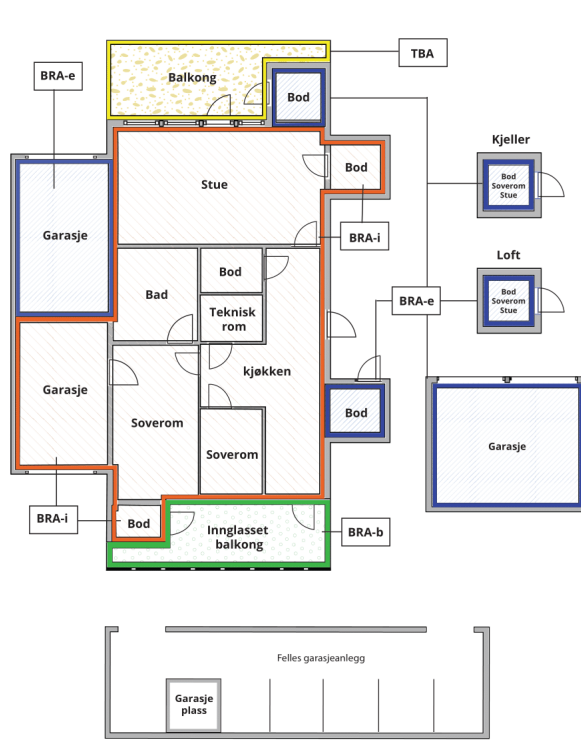
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 branncelleindeling

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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	116			116	5
2.Etasje	103			103	9
Kjeller	61			61	
<b>SUM</b>	<b>280</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>280</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom/kontor, bad, bod		
2.Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad, kontor		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje						8	8
<b>SUM</b>						<b>8</b>	<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>							

## Romfordeling

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

### Kommentar

Høyde i bod/skur er under 1.9 m og derfor ikke målbart areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Kjell Petter Myhren	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	151		0	1635.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Idrettsveien 21

### Hjemmelshaver

Myhren Kjell Petter, Rognlien Mona Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningsanlegg og andre fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
<b>Kommentar</b>				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Skur/utebod er ikke tilstandsvurdert og men ut fra en helhetsvurdering av selve skuret anses denne å ikke ha noen verdi. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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