

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 110, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20000-1677

Referansenummer: NF7495

Autorisert foretak: Takseringstjenester AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



Takseringstjenester AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@takseringstjenester.no

991 26 687



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1963 og er med det ca 62 år gammelt. Bygget ble bygget til i 1976(overbygg inngangsparti). Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Det er siden 1963 utført kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Boligen er likevel eldre og flere av bygningsdelene nærmer seg og har passert en alder som normalt kan forventes og enkelte forhold er kommentert rundt dette. Boligen anses alt i alt som et objekt med behov for tiltak på de fleste bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Kommentar;

Takets alder er ikke avklart med sikkerhet. Anslått alder er 20 år, ifølge rekviert.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er registrert lusinger(musesikring) og mindre luftespalter ved stikkprøve.

Kommentar;

Konstruksjonen er fra byggeår, men det ble skiftet panel i 2022/23. Panelen ble behandlet på nytt i 2024, ifølge opplysninger gitt på befaingsdagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimsene utvendig. Det er ikke adkomst til noen kaldtloftdel, men det er adkomst til et lite lagringsloft over himlingen i gangen i 1.etasje.

Kommentar;

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1963. Den er oppført som sperretak uten kaldt loft(lufting over tak). Det er synlige luftespalter i gesimsen.

Til tross for høy alder fremstår takkonstruksjonen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Det er ikke observert tegn til fukt, deformasjon eller svikt. Det foreligger derfor ingen forhold som tilsier at konstruksjonen har redusert funksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering fra 2007 og 2010.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Disse vinduene er datert 1974(soverom i 1.etasje) og udaterte trolig fra byggeåret.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar;

Ytterdøren har ukjent alder, men balkongdøren er datert 1986.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisestuen og hagen.

Betongtrapp med adkomst rundt boligens sydside.

Betongtrapp med ståltrekkverk. Adkomst fra boligen til hagen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Det ble lagt gulv i stuen/spisestuen senest i 2024, ifølge rekviert.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje. Det er en sjanse for at dette er et såkalt tlfaregulv, som betyr at etasjeskillet er av betong, men at det er foret/ned med trevirke. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Lasernen ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen. Det ble kontrollert i retning alle ytterpunkter i det L-formede rommet +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Lasernen ble også plassert for å kontrollere soverommet mot syd-vest.

I underetasjen ble lasernen plassert i dørpningen mellom soverommet og entreen/hallen.

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

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Feieluke er etablert på gavelen mot nord.

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

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad;

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Slett innredning enkel servant og ettgreps blandebatteri.Overskap med speil over. Ventil på kasse/vegg(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under servantskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Badet, konstruksjonsmessig er trolig fra byggeår. Det er gitt opplysninger om at veggplatene er montert etter opprinnelig byggeår, men det er usikkert når dette ble gjort.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegen.

Kommentar;

Kjøkkenet er oppgradert på 2000-tallet, men det er knyttet usikkerhet til eksakt årstall, ifølge rekvirent.

Nyere forskrifter krever lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin og varmtvannsbereder) men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt inntreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales i alle kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luken på ytterveggen på soverommet i underetasjen.

Det er avløpsrør av støpejern.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Antatt 120 liters varmtvannsbereder i hjørneskapet på kjøkkenet. Størrelsen er antagelig 120 liter (vanlig størrelse på benkeberedere), men dette er ikke bekreftet.

I instruksjonen står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning (ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Det eneste forholdet jeg får kontrollert, er elektrisk tilkobling. Vurderingen baserer seg kun på dette.

Hovedsikring, strømmåler og automat og skrusikringer i skapet i hallen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle nyere kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig.

Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights(ute).

Røykvarsler og håndsløkkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nedgravd parafintank – ikke i bruk, ukjent materiale

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

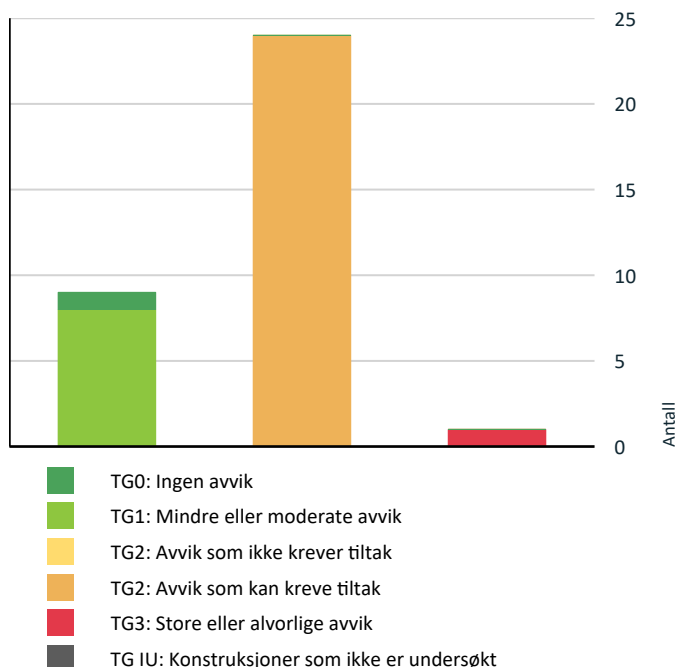
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene fra byggeåret er ikke stemplet, slik som tegningene av overbygget inngangsparti.

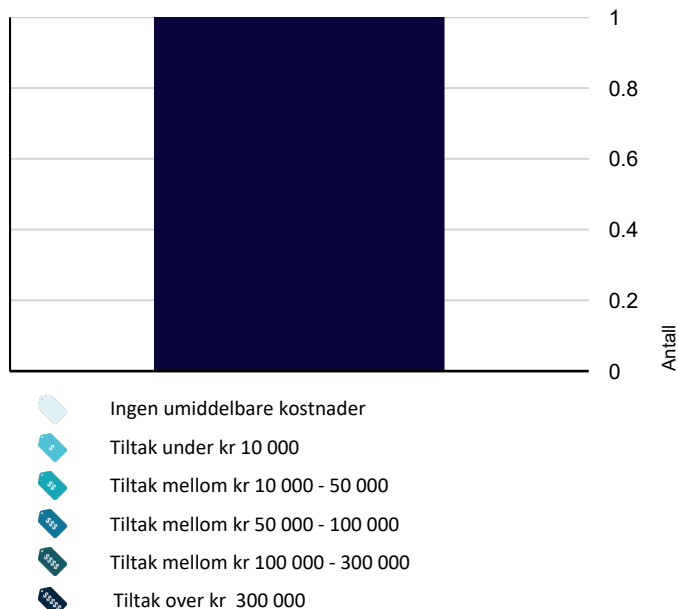
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2007/2010 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1963

Tilbygg / modernisering

1976 Tilbygg Takoverbygg inngangsparti

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;

Takets alder er ikke avklart med sikkerhet. Anslått alder er 20 år, ifølge rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen fremstår i generelt god stand og uten umiddelbare behov. Tekkingen har likevel oppnådd halvparten av forventet levetid og utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er registrert lusinger(musesikring) og mindre luftespalter ved stikkprøve.

Kommentar;

Konstruksjonen er fra byggeår, men det ble skiftet panel i 2022/23. Panelen ble behandlet på nytt i 2024, ifølge opplysninger gitt på befaringdagen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimsene utvendig. Det er ikke adkomst til noen kaldtloftdel, men det er

Tilstandsrapport

adkomst til et lite lagringsloft over himlingen i gangen i 1.etasje.

Kommentar;

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1963. Den er oppført som sperretak uten kaldt loft(lufting over tak). Det er synlige luftespalter i gesimser.

Til tross for høy alder fremstår takkonstruksjonen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Det er ikke observert tegn til fukt, deformasjon eller svikt. Det foreligger derfor ingen forhold som tilsier at konstruksjonen har redusert funksjon.

TG 2 Vinduer - Eldre

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Disse vinduene er datert 1974(soverom i 1.etasje) og udaterte trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har oppnådd en alder som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Det bemerkes i tillegg at vinduene, som er fra 1974/byggeår, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Vinduer - 2007/2010

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering fra 2007 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder noen av vinduene på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig maling primært på disse vinduene, men innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler er vedlikehold som anbefales generelt.



Eksempel på vedlikeholdsbehov utvendig.



Eksempel på vedlikeholdsbehov utvendig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar;

Ytterdøren har ukjent alder, men balkongdøren er datert 1986.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 2 og 4;

Gjelder ytterdøren. Det er i lukket stilling en glippe mellom dørbladet og karmen. Det kan følgelig oppstå kaldt trekk og det er større fare for kondens i området på vinterstid. Slitasjen oppfattes ellers normal, all den tid det er en eldre dør.

Punkt 1, 3 og 4;

Gjelder balkongdøren som henger og subber/tar i terskel. Døren har også naturlig slitasje som konsekvens av alder. Det mangler i tillegg beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Basert på alderen på dørene, avvikene og slitasjen (særlig på balkongdøren), vil jeg anbefale å skifte dørene. Om dørene ikke skiftes, må det påregnes omfattende vedlikehold av dørene med justering, overflatebehandling, etablering av beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisestuen og hagen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasseplattingen har synlige skjevheter. Årsaken er ikke avklart, men telehiv/manglende tilstrekkelig fundamentering, er trolig årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må plattingen rettes opp. Skjeve plattinger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med adkomst rundt boligens sydside.

Betongtrapp med stålrekkverk. Adkomst fra boligen til hagen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Rekkverket er 80 cm, og er under anbefalt høyde for slike rekkverk (90 cm).

Punkt 2;
Åpningene i rekkverket er målt til 14 cm, og er over anbefalt mål på åpninger i slike rekkverk(10 cm)

Punkt 3;
Trappen på sydsiden av huset mangler rekkverk på en side.

Punkt 4;
Gjelder særlig trappen med adkomst fra boligen til hagen. Denne har trolig seget med årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1 og 2:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverkshøyden justeres opp til 90 cm og åpningene må reduseres til 10 cm. Det er ikke særlige konsekvenser knyttet til høyden på rekkverket, men åpningene gjør det lettere å komme imellom, særlig for mindre barn.

Punkt 3;

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på siden der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Punkt 4;

For å lukke avviket, må trappen rettes opp. Skjev trapp på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.



INNSENDIG

TE 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Det ble lagt gulv i stuen/spisestuen senest i 2024, ifølge rekvisit.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp, men består også av overflater fra byggeår. Overflatene generelt fremstår med behov for oppgradering og utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste overflater, vurderes modne for oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold. Innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje. Det er en sjanse for at dette er et såkalt tlfaregulv, som betyr at etasjeskillet er av betong, men at det er foret/ned med trevirke. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Tilstandsrapport

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisetuen. Det ble kontrollert i retning alle ytterpunkter i det L-formede rommet +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Laseren ble også plassert for å kontrollere soverommet mot syd-vest.

I underetasjen ble laseren plassert i dørpningen mellom soverommet og entreen/hallen.

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

1.etasje;

Registrert 15 mm høydeforskjell mellom døren inn til soverommet og ytterhjørnet mot syd-vest.

Underetasjen;

Det er registrert 24-28 mm avvik høydeforskjell fra utgangspunktet (laser i døråpningen) og i retning ytterveggen på soverommet og område med sikringsskap under trappen.

Punkt 2;

Det er stedvis registrert knirk i gulvet i 1.etasje. Knirk i gulv forekommer relativt ofte i bygg med trebjelkelag og kan blant annet skyldes noe svanker i underlaget, eller at parketten ligger for tett mot vegger, listverk eller annen innredning. Det kan også skyldes at undergulvet ikke er tilstrekkelig festet til bjelkelag eller tilfarere. I gulv med tilfarere, kan det også skyldes at kiler eller lignende har flyttet på seg og skaper lokal svikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Punkt 2;

Knirk påvirker brukskomforten (sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av gulvet bør undergulvet inspiseres og skrur fast til bjelkelaget/støttes opp dersom tilfarere for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Feieluke er etablert på gavelen mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekker registrert på pipen over tak. Innvendig er det noe riss i overflatene. Eldre teglpiper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Kommentar ved siste feiing;

Sotluken er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det er viktig å være oppmerksom på at teglpipe fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket fra feievesenet. Det anbefales å ta kontakt med feievesenet for å avklare hvilke tiltak som må til for at feievesenet skal få utført sin jobb på tilfredsstillende måte.



Pipen over tak med synlige sprekker og løs puss stedvis



Pipen over tak med synlige sprekker og løs puss stedvis



Utvendig feieluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling med indikativt instrument (Protimeter MMS2) viser høyere utslag i nedre del av veggen, nær gulvet, enn på kontrollpunkt over terreng. Instrumentet angir ikke eksakte verdier, men forskjellen indikerer tilstedeværelse av økt fuktinnhold i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Garasjen og boden er uinnredet og benyttes sekundært (lager/bod), og fuktindikasjonen har med dagens bruk begrenset konsekvens. Likevel bør forholdet følges opp, da det kan indikere sviktende drenering, kapillæroppslag eller generelt fuktbelastet konstruksjon. Dersom man vurderer å innrede kjelleren til oppholdsrom, er det viktig at dette gjøres med riktige tiltak: utvendig drenering og fuktsikring, tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming er viktige tiltak for å sikre en god konstruksjon. Det anbefales fagkyndig vurdering før eventuell bruksendring.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Punkt 1;
Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

Punkt 2;
Rekkverket er 80 cm, og er under anbefalt høyde for slike rekkverk (90 cm).

Punkt 3;
Åpningene i rekkverket er målt til 11 cm, og er over anbefalt mål på åpninger i slike rekkverk(10 cm)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punkt 1 og 3:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverkshøyden justeres opp til 90 cm og åpningene må reduseres til 10 cm. Det er ikke særlige konsekvenser knyttet til høyden på rekkverket, men åpningene gjør det lettere å komme imellom, særlig for mindre barn.

Punkt 3;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling.

Slett innredning enkel servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil over. Ventil på kasse/vegg(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under servantskapet.

Badet, konstruksjonsmessig er trolig fra byggeår. Det er gitt opplysninger om at veggplatene er montert etter opprinnelig byggeår, men det er usikkert når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
28/5-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålrum med ettgreps blandeblender. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Kommentar;

Kjøkkenet er oppgradert på 2000-tallet, men det er knyttet usikkerhet til eksakt årstall, ifølge rekvirent.

Nyere forskrifter krever lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin og varmtvannsbereider) men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt inntreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales i alle kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegen.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørribbet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørribbet. Rommet har ikke en slik løsning (som toalettrommet i 1.etasje), og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luken på ytterveggen på soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggpbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileren i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Antatt 120 liters varmtvannsbereder i hjørneskapet på kjøkkenet. Størrelsen er antagelig 120 liter (vanlig størrelse på benkeberedere), men dette er ikke bekreftet.

I instruksen står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning (ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Det eneste forholdet jeg får kontrollert, er elektrisk tilkobling. Vurderingen baserer seg kun på dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring, strømmåler og automat og skrusikringer i skapet i hallen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle nyere kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights(ute).

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Jeg er fremvist 2 samsvarserklæringer (se dokumentliste). Det er tydelig at det er utført arbeider i boligen, blant annet i sikringskapet, etter 1.1.1999. Dette foreligger det ikke samsvarserklæring for, og jeg må svare "Nei" på spørsmålet, selv om det foreligger noen slike.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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 elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1963) og delvis oppgradert i ettertid. Det er fremvist to samsvarserklæringer, men det er ikke kjent i hvor mange omganger oppgraderingene er gjennomført, og øvrig dokumentasjon foreligger ikke. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings og det ble utført en kontroll av ELVIA i 2024. Etter dette ble noen mindre avvik påpekt, men disse er dokumentert rettet. Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette, så sånn sett er det elektriske anlegget i orden (ifølge ELVIA)

På grunn av at boligen er et dødsbo har det ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anlegget, eller feil som må ha vært på dette i årenes løp. Deler av installasjonen fremstår som eldre, og det er sannsynlig at enkelte komponenter nå er over 30 år gamle. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at slike anlegg bør vurderes med tanke på oppgradering eller utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand, videre levetid og behov for tiltak. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av deler av anleggets alder og manglende helhetlig dokumentasjon.

Det er påregnelig med oppgraderinger for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18 og Tillegg B i NS 3600:2018.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og håndsløkkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt i 2025
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fuktsikring/drenering av nyere dato, og eventuell eksisterende drenering har langt overskredet forventet levetid (typisk 30–40 år).

Det er ikke påvist tegn til fuktgjennomslag i underetasjen.

Vurdering av drenering basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Slike rom uten fuktsikring kan i seg selv fungere tilfredsstillende til teknisk bruk eller lager.

Forholdet vurderes ikke som kritisk så lenge kjelleren ikke benyttes til opphold, men det anbefales likevel jevnlig tilsyn og å unngå lagring av fuktømfintlige materialer inntil fuktsikring eventuelt forbedres.

Tiltak som utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur kan vurderes ved bruksendringer eller ved vedvarende fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Punkt 1;

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid. Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

Punkt 2;

Det er i tillegg registrert avskalling i fasadepussen flere steder på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Sprekker og riss bør holdes under oppsikt og eventuelt tettes med egnet materiale for å hindre videre vanninntrengning og redusere risiko for frostskafer.

Punkt 2;

Over tid kan manglende puss og åpne overganger føre til økt fuktinntrengning og nedbryting. Det anbefales utbedring av puss for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og jevn overflate. Tiltakene vurderes som vedlikehold og bør gjennomføres før skadene utvikler seg videre.



Avskalling puss og maling



Avskalling puss og maling



Sprekk synlig innvendig i bodrom



Sprekk synlig innvendig i bodrom

TG 2 Terrenghorhold

Det er viktig at terrenget er riktig i områdene ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall/flatt terreng inn mot grunnmur stedvis mot syd og vest.

Dette er ugunstig med tanke på avrenning, og kan føre til vannansamling inntil muren og økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Risikoen vurderes som begrenset ved dagens bruk, så lenge etasjen ikke benyttes til varig opphold.

Dersom etasjen vurderes innredet, vil det være nødvendig å vurdere terrengjusteringer for å lede vann bort fra grunnmuren og redusere fuktbelastningen.

Tiltak kan omfatte etablering av fall ut fra grunnmur, lokal grøfting, eller oppbygging av masser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

Oljetank

Nedgravd parafintank – ikke i bruk, ukjent materiale

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje.

Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	49	47		96	
1.etasje	102			102	8
SUM	151	47			8
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré /hall, Hobbyrom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3	Garasje	
1.etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene fra byggeåret er ikke stemplet, slik som tegningene av overbygget inngangsparti.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: -Varmepumpe 2023

-Ny panelkledning i 2022/2023

-Utbedringer el-anlegg etter tilsynsrapport, samt mindre utvidelse 2024(Se samsvarserklæring)

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Bjørnar Solbakken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	110	100		0	836.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørli terrasse 42

Hjemmelshaver

Solbakken Synøve(død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Lørenskog Kommune. Området betraktes som familievennlig med nærhet til barnehager og skoler på alle trinn. Nærhet til kollektivtransport. Gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter, med gode tur- og friluftsområder. Losby golf ligger kun en liten kjøretur unna med både 9 og 18 hulls baner. Kort vei til Lørenskogs nye sentrum med storsenter, kulturhus og bussterminal. Like ved ligger også Triaden og Metro med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Lørenskog ishall, Kjenn folkebad, idrettshaller, samt flere treningsstenter finnes i nærheten. Ca 15 min til Oslo, 5 min til Lillestrøm og 25 min til Gardermoen.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Gamleveien og Sørli Terrasse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, terrasseplattning i trevirke og asfaltert bil-opstillingsplass utenfor garasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Dokumentet er ikke datert(på tegningen), men filen fra Lørenskog kommune er datert 1961. Plan, snitt, fasader av boligen	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	23.12.1976	Takoverbygg tilbygg ved inngangsparti	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	03.03.1978	Takoverbygg tilbygg ved inngangsparti	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	28.05.2025	Anmerkninger som bør følges opp: Kommentarer: Sotluken er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	08.01.2007	feilsøk og isolasjonsmåling kurs til kjøkken, og koble defekt lampet på kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	14.07.2023	Levering og montering av varmepumpe.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	02.04.2024	Retting Elvia-rapport. Montert ny 4- veis stikkontakt og 2 pol bryter i garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	08.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF7495>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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