

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Møllbakkveien 5, 1925 BLAKER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 320, bnr. 20

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26070

Eiendomsverdi ref nr: PV4565

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Medlem av

Norsk takst

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.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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 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 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

Eiendommen har eiet tomt, 19.537m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/gårdsplass.
Hagen rundt boligen er opparbeidet med plen.
Eiendommen har gode lys-/solforhold.

Iht. gårdskartet består eiendommen av:
Skog: 17.100m²
Jord: 100m²
Bebygd og annet areal: 2.300m².

Iht. eier er det 2 steder på eiendommen hvor det er tømt søppel/avfall over flere år. Det er ingen kjente pålegg i forbindelse dette, men kommende kommunale pålegg kan ikke utelukkes og avfallet må da fjernes.

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1962.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2018.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

i tillegg er det rester av ett uthus på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2003 iht. eier/fremvist dokument.
Undertaket er fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2003 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2002, 2010, 2011 og enkelte vinduer med ukjent produksjonsår.
Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Entredør i 1. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1992.
Entredør i U. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Entredør til kjellerstue i U. etasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Veranda med betongdekke. Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde er ca. 95-100cm. Trapp i enkel trekonstruksjon.
Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte takplater av plast.

Takoverbygg inngangsparti. Trapp av betong. Takoverbygg i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket).

Garasje under veranda med betongdekke/gulv og vegger av betong/mur. Vippeport i trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Malte slette plater/strie, trepanel, baderomplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette plater, himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, peis i kjellerstue og vedovn på vaskerom.

Innvendig trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: Slette malte dører.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Baderommet ble oppusset med gulvbelegg og baderomplater i 2017.
Sluk og vannrør er av eldre dato.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap.
Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vaskerom:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet har 2 vannkraner (kaldtvann og varmtvann).
Varmtvannstank.
Vaskerommet har ingen andre installasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2017 iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern og er fra byggeåret.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
Deler av avløpsrør er av plast fra nyere tid.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på baderom.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist pristilbud.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 02.05.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 07.08.2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeåret. Det er nyere drenering ved verandaen iht. eier.

Bygningen har grunnmur av betong.

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er vannforsyning fra Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Det er avløp til septiktank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte endringer i forhold til dagens bruk.

Baderom og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til dagens bruk.

Det er gjort endringer på vinduer/det er montert mindre vinduer enn beskrevet på tegningen.

2 soverom i 1. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Verandaen og garasjen under verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

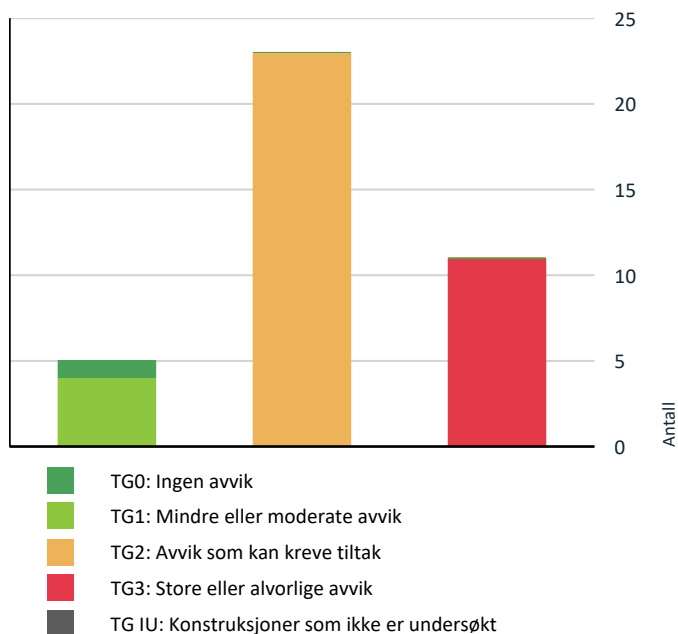
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

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

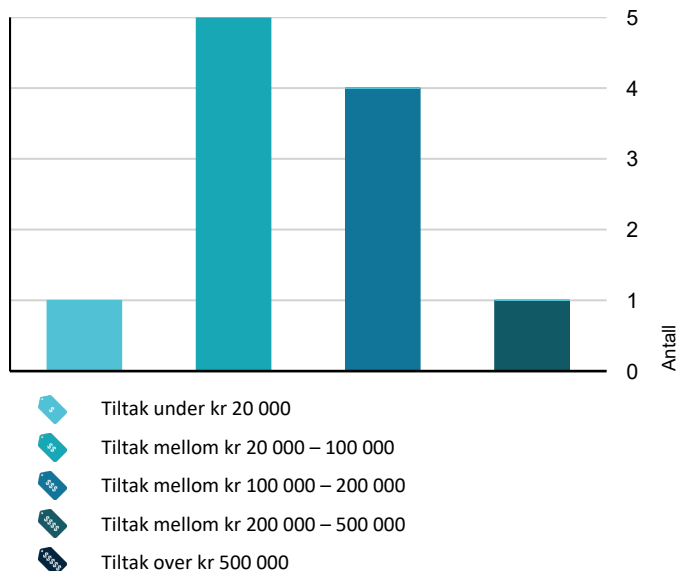
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


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


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


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


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


-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)








-  **Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  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.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår iht. byggetillatelse som ble gitt i desember 1961.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2003 iht. eier/fremvist dokument. Undertaket er fra byggeåret. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av undertaket, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldet undertak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2003 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere - det er fare for snøras.
Det mangler luftehatt på 1 lufting over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.
1 luftehatt må utbedres for å hindre inntrengning av fukt som igjen kan føres til skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig fasade har generelt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adgang via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder/misfarging i undertaket og på takkonstruksjonen stedvis etter tidligere lekkasjer.

Det ble gjort fuktmålinger på loftet med stikkprøvekontroll i treverk og det ble ikke påvist fuktighet/forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er uisolerte rør til lufting av avløpsanlegget - kan føre til kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder og misfarging bør følges opp, da dette kan indikere tidligere eller skjulte lekkasjer som kan utvikle seg til råteskader dersom det oppstår nye lekkasjer.

Loftet bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller nye fuktproblemer.

Uisolerte rør til lufting av avløpsanlegget må isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 2002, 2010, 2011 og enkelte vinduer med ukjent produksjonsår. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det mangler beslag på vannbrett på flere vinduer.

Det mangler tettelister på enkelte vinduer og kald trekk vil oppstå.

Enkelte vinduer har værslitasje med tørkesprekker og malingsflass.

Enkelte vinduer har svartesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør monteres tettelister på vinduene der hvor dette mangler, for å hindre kald trekk og varmetap.

Beslag bør monteres på vannbrett for å beskytte mot fuktinntrengning og redusere risikoen for skader i konstruksjonen.

Værslitasje, tørkesprekker, malingsflass og svertesopp bør utbedres ved nødvendig vedlikehold og overflatebehandling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og økt risiko for råte og skader på vinduene.

Utskifting av flere vinduer må påregnes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i 1. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1992.

Entredør i U. etasje i formpresset malt utførelse med glassfelt.
Entredør til kjellerstue i U. etasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har svelleskader/slitasje/tørkesprekker, er utett i bunn, enkelte mangler omramming, det mangler beslag og dørene subber i terskel/karm.

1 dør har sprukket glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader, redusere varmetap og unngå inntrenging av fukt.

Sprukket glassfelt bør byttes for å sikre sikkerhet og funksjon.

Manglende beslag og omramming bør kompletteres for å opprettholde dørens tetthet og levetid.

TG 3 Takoverbygd veranda

Beskrivelse

Veranda med betongdekke.

Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 95-100cm.

Trapp i enkel trekonstruksjon.

Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon teknet med profilerte takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ingen tettesjikt/membran på verandagulvet. Det er synlig fuktinnslag i taket i garasjen under.

Det er råteskader i rekkverket.

Det er sprekker i betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.

Det må legges tekking/membran på verandagulvet for å hindre videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Råteskader i rekkverket må utbedres for å hindre ytterligere skader.

Sprekker i betongdekket bør repareres for å unngå ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takoverbygd inngangsparti.
Trapp av betong.
Takoverbygg i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjonene bør rettes opp, og fukt- og råteskader må utbedres/skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å sikre god funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Garasje i U. etasje

Beskrivelse

Garasje under veranda.
Betongdekke/gulv.
Vegger av betong/mur.
Vippeport i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ujevnt betongdekke/gulv med sprekker, slitasje og skader.
Det er fuktmerker og skader i taket.
Det er råteskader i treverk rundt garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadene må utbedres for å sikre funksjonalitet og for å hindre ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Heltregulv, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Malte slette plater/strie, trepanel, badersplater og betong/murpuss.
Himling: Malte slette plater, himlingsplater og trepanel,

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Gulv og overflater har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Gulv har stedvis slitasje, gliper i skjøter og svelleskader. Det er svelleskader/fuktskader i himlingsplatene ved pipen pga. lekkasje ved pipebeslaget. Det er mugg i 1 hjørne på soverommet som skyldes kondens bak skap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er svikt i kjøkkengulvet. Det har tidligere vært lekkasje fra kjøkkenet. Årsak til svikt vurderes til å skyldes fuktskade på grunn av tidligere lekkasje. Omfanget av skadene er ukjent og gulvkonstruksjonen må åpnes opp for å avdekke dette. Dette må sees i sammenheng med avvik beskrevet på innvendig tak/himling på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å åpne opp gulvkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av fuktskaden og vurdere nødvendige utbedringer.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre svikten i kjøkkengulvet og eventuelle følgeskader, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for råte, sopp eller redusert bæreevne.

Avviket bør også sees i sammenheng med skader på innvendig tak/himling på vaskerommet, da dette kan indikere sammenhengende fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, peis i kjellerstue og vedovn på vaskerom.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vedovnen på vaskerommet har stor slitasje, har mangler og er plassert for nære varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedovnen på vaskerommet må fjernes og røykinnføringen i pipe må plomberes forsvarlig.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjelleretasje er hovedsaklig uinnredet og har gulv av betong vegger av betong/mur. 1 rom/kjellerstue har tregulv og trepanel på vegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

Det er fuktskade/råteskade i kjellerstue.

Det er synlige merker etter fuktinnslag og synlig fukt pga. dårlig drenering/dårlig fuktsikring av grunnmuren/U. etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må gjøres tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering/fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. Dette må sees i sammenheng med punktet om "Fuktsikring og drenering".

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

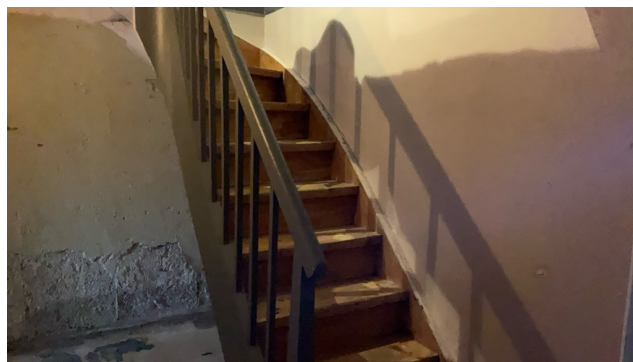
Trappen har liten frihøyde ned mot U. etasjen.
Trappen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å øke frihøyden i trappen for å redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel.

Slitasje på trappen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.
1 dør har defekt hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å unngå subbing mot terskel eller karm, og defekt hengsel må utbedres eller byttes for å sikre god funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje og skader.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det forekommer mus i boligen iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det forekommer mus i boligen vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppusset med gulvbelegg og baderomsplater i 2017.

Sluk og vannrør er av eldre dato.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste (er ikke montert iht. monteringsveiledningen).

Det er stedvis ufagmessige skjøter av platene.

Det er svelleskader i utforingen til vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Baderomsplatene bør monteres i henhold til monteringsveiledningen, inkludert montering av bunnlist/tetteliste og utbedring av ufagmessige skjøter.

Svelleskader i utforingen til vinduet må utbedres.

Konsekvensen av mangelfull montering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 50mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er uhensiktsmessig plassert midt i rommet. Det er kun avløpsrør i gulvet under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må opprettholdes bruk av badekar eller dusjkabinett med avløp til avløpsrør, da slukets plassering er uhensiktsmessig og vil føre til vann på gulvet midt i rommet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk av ukjent/eldre alder og det synlig vinylbelegg fra 2016 som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer i gulvet i våtsonen og her er det tegn til sprekker i gulvbelegget.

Rørgjennomføringer i gulv i våtsonen er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av rørgjennomføringer og sprekker i gulvbelegget for å sikre tett løsning i våtsonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og sprekker er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og skade på omkringliggende bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap og speilskap.

Vurdering av avvik:

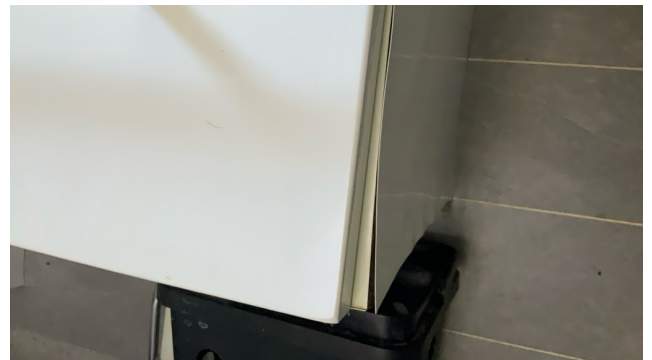
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og skader.

Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke aviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i himlingen under bad i bod i U. etasje.

Det ble målt relativ luftfuktighet, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt murpuss/betong og taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er fuktskade i himlingen på vaskerommet (under kjøkkenet).

Veggene har malingsflass og det er skader i murpussen stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert riving, for å avdekke omfanget av fuktskader i himlingen og skader i murpussen på veggene.

Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet har fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har slitasje og malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell oppgradering av gulvets overflate for å utbedre slitasje og malingsflass.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejernsluk fra byggeåret og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Det forekommer at sluket tetter seg på vinterstid iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk og tettesjikt må skiftes ut for å unngå lekkasjer og for å sikre god funksjon.

Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har 2 vannkraner (kaldtvann og varmtvann).
Varmtvannstank.
Vaskerommet har ingen andre installasjoner.

Vurdering av avvik:

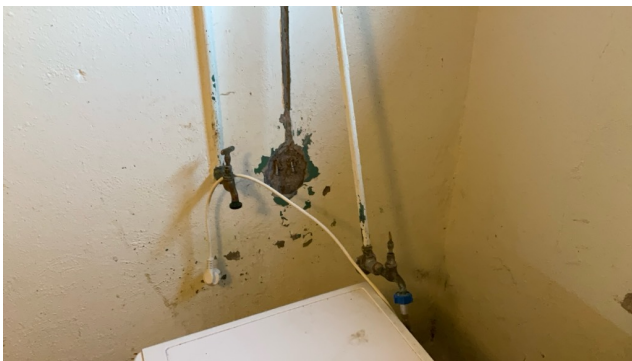
- Det er avvik:

1 vannkran og vannrøret har løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkranen og vannrøret bør festes forsvarlig til veggen for å unngå lekkasjer eller ytterligere skade på røropplegget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader og økt risiko for rørbrudd.



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og vegger/grunnmur på vaskerommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Må sees i sammenheng med punktene om drenering og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen og dette må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng" og "Drenering". Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.

Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen stedvis.
Det er sprekk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utekran er defekt og ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

Utekranen må skiftes ut.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
Deler av avløpsrør er av plast fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det forekommer at sluket på vaskerommet tetter seg på vinterstid iht. eier.

Sluk i 1 rom i U. etasje (ved siden av vaskerommet) er tett og lar seg ikke åpne iht. eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en rørinnspeksjon og eventuelt utbedre tette sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre vannskader eller tilbakeslag i avløpssystemet.

På grunn av alder og tette sluk må det påregnes behov for å skifte ut sluk og nedstøpte avløpsrør.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vannskader, dårlig lukt og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på badetrom.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmepumpen har produksjonsår 2018.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert på vaskerommet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Sikringskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist pristilbud. Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 02.05.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 07.08.2023.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

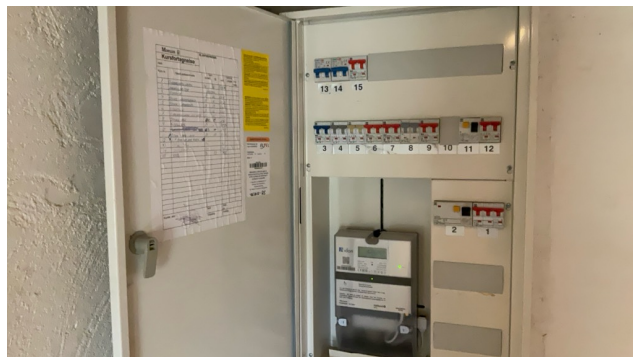
Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1962.

Det er nyere drenering ved verandaen iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen må skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktproblemer, skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er vannforsyning fra Blaker Vannverk via private stikkledninger. Det er avløp til septiktank på eiendommen.

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.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Septiktanken har funksjonssvikt og det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av avløpssystemet.

Lillestrøm kommune har gitt frist til 30.09.2026 med å rette forholdet. Se forøvrig "vedtak om pålegg om oppgradering av avløpsrensaneanlegg".

Konsekvens/tiltak

- Utvendig avløpssystem må skiftes.

Det må etableres minirensaneanlegg eller annen godkjent avløpsløsning og da bør utvendige avløpsrør skiftes ut i forbindelse med dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område som har fare for kvikkleireskred.

Trapp til veranda er for liten i forhold til åpningen i rekkverket og trappen mangler rekkverk.
Rekkverkshøyde på verandaen er ca. 95-100cm. (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør innhentes ytterligere vurdering fra geoteknisk fagkyndig for å avklare risiko og eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt fare for skred, noe som kan medføre alvorlig skade på bygning og fare for liv og helse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
184 m²/169 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 300 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blakerveien 722 ,1925 BLAKER 0 m ² 1909 3 sov	23-11-2025	3 990 000	4 200 000		4 200 000	40 000
2 Blakerveien 463 ,1925 BLAKER 94 m ² 1958 1 sov	24-09-2020	2 790 000	3 500 000		3 500 000	37 234
3 Vesthagan 40 ,1925 BLAKER 0 m ² 1952 3 sov	23-04-2026	3 290 000	3 200 000		3 200 000	26 891
4 Haglundveien 15 ,1925 BLAKER 154 m ² 1968 2 sov	08-03-2026	3 690 000	4 030 000		4 030 000	26 169
5 Svarstadveien 3 ,1925 BLAKER 122 m ² 1972 3 sov	08-10-2024	3 900 000	3 600 000		3 600 000	24 828
6 Vesthagan 56 ,1925 BLAKER 0 m ² 1986 2 sov	05-02-2026	3 090 000	2 500 000		2 500 000	24 752
7 Toreidveien 80 ,1925 BLAKER 126 m ² 1970 2 sov	21-05-2025	2 890 000	3 100 000		3 100 000	23 134
8 Skåningsrudveien 41 ,1925 BLAKER 0 m ² 1973 3 sov		2 290 000				18 926

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vannavgift. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 070 000

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

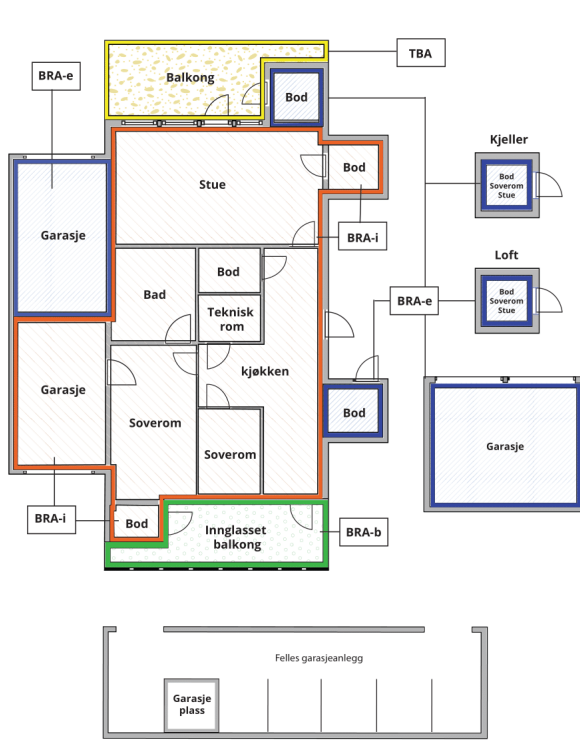
Hva er måleverdig areal?

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
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, skjeheter 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	16
U. etasje	81	15		96	
SUM	169	15			16
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trapperom, soverom 1, gang, soverom 2, soverom 3, bad/wc, kjøkken, stue		
U. etasje	Trapperom, bod 1, gang, bod 2, bod 3, vaskerom, kjellerstue, entré	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er enkelte endringer i forhold til dagens bruk.

Baderom og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til dagens bruk.

Det er gjort endringer på vinduer/det er montert mindre vinduer enn beskrevet på tegningen.

2 soverom i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Verandaen og garasjen under verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er ikke byggemeldt/godkjent.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	320	20		0	19537 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møllbakkveien 5

Hjemmelshaver

Line Kristin Tørres.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område i Blaker i Lillestrøm kommune.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet Blaker Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med septiktanker på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 19.537m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/gårdsplass.
Hagen rundt boligen er opparbeidet med plen.
Eiendommen har gode lys-/solforhold.

Iht. gårdskartet består eiendommen av:

Skog: 17.100m²

Jord: 100m²

Bebyggd og annet areal: 2.300m².

Iht. eier er det 2 steder på eiendommen hvor det er tømt søppel/avfall over flere år. Det er ingen kjente pålegg i forbindelse dette, men kommende kommunale pålegg kan ikke utelukkes og avfallet må da fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeår iht. byggetillatelse.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det mangler murpuss på utvendig ringmur.

Innvendige plater på vegger og i himling har dårlig innfesting og flere plater er løse.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur av lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i formpresst hvitmalt utførelse.
Vinduer av PVC med 2-lags glass.

Garasjen er innvendig platekledd på vegger og i himling.

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	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	05.05.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.05.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	
2	10.05.2026	Oppdatert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

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.