

# Tilstandsrapport

📍 Arne Garborgs vei 39, 1462 FJELLHAMAR

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 107, bnr. 1285

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m<sup>2</sup> BRA-i: 251 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 18554-1705

Referansenummer: HO8821

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## West Takst og rådgiving as

### Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

## Hel tomannsbolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fundamentert med såle til antatt faste masser. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Etasjeskille med trebjelkelag. Tak i sperrekonstruksjon i saltakform. Tekking med takstein.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Garasje

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

I 1. etasje er spisestuedel opprinnelig et soverom iht originale tegninger. Det har vært noe ombygging i kjeller med bl.a innredning av et rom til badstue. Badstue anses som et rom tilhørende hoveddel. Det er ikke søkt om bruksendring av dette rommet (fra tilleggsdel til hoveddel).

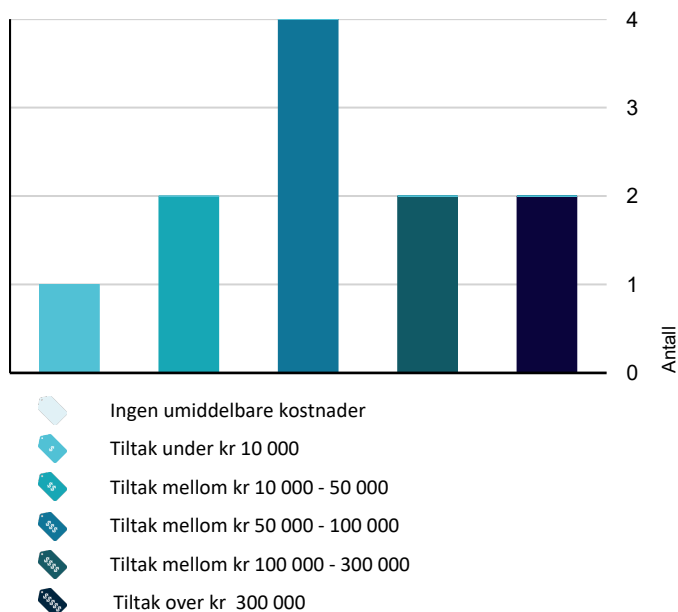
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Hel tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## HEL TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Eldre standard på store deler av boligen.

**Vedlikehold**  
Gjennomgående etterslep av vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket ble tekket om i ca 1973 i følge eier.

**Årstall:** 1973 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke besiktiget på tak grunnet sikkerhet (snø, høyde)

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.



Taket var tildels snødekket befaringdagen.

### Nedløp og beslag

Nedløpsrør og renner og beslag trolig fra da taket ble tekket om. I følge eier er dette ca. 1973.

**Årstall:** 1973 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### 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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløpsrør og renner av eldre årgang

## Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold av bordkledning. En del oppsprekking og vridde bord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør prioriteres. Påregnelig med utskifting av enkelte bord.



Bærer preg av etterslep av vedlikehold



Aldersrelatert slitasje og etterslep av vedlikehold



Noe grønnske dannelse

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft fra gang i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ingen synlig utvendig luftespalte i takfot eller synlig luftespalte i kaldtloft.



Ingen synlig luftespalte



Isolasjon ført helt mot undertak. Ingen synlig lufting av konstruksjonen

## Vinduer

Vinduer av varierende alder og utførelse. De fleste vinduene er lakkert eller malte vinduer treramme 2-lags glass. Enkelte kjellervinduer med koblet glass. Vinduer stort sett fra byggeår og fra 80-tallet. Et nyere vindu i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del etterslep av vedlikehold og aldersrelatert slitasje på vinduer. Enkelte ytre omramminger er ikke tilfredstillende klemt mot vinduskarm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nærmer seg tid for utskifting av vinduer.

Utbedring av utvendig omramming må anses som viktig å få utbedret omgående. Fare for fukt inn bak kledning.



Glippe på ytre omramming



Etterslep av vedlikehold

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstill: 1960

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer fint med tanke på alder, men den har naturlig aldersrelatert slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.

# Tilstandsrapport



Ytterdør med glassfelt

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Fransk balkong i stuen i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



For store spileavstand



For lavt gelender iht dagens krav

## **Utvendige trapper**

Utvendig betongtrapp med skiferbelagte trinn.

Årstall: 1960

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler på deler av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Mangler håndløper begge sider

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv med parkett, tepper, tregulv og belegg. Flislagte gulv i badene.

Vegger med panel, tapet og malte flater. Flislagte vegger i badene.

Himlinger med takessplater, panel og malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold og en del svelling stedvis på parkettgulvene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer. Oppgraderes etter behov.

### TG 3 Overflater - 2

Malte/ pussete overflater i kjeller.

Årstall: 1960

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større tiltak må påregnes på vegger i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mye puss og malingsavflassing i kjeller

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1960

**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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 31 mm gjennom hele stuen.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000



## 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.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedkamin i stuen i 2. etasje. Peis med innsats kombinert med parafinovn, plassert i stuen i 1. etasje.

**Årstall:** 1960

**Vurdering av avvik:**

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er montert dekor murstein på pipe/ brannmur noe som forhindrer å overvåke eventuelle sprekke-dannelser/ forringelse.

**Konsekvens/tiltak**

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



amin



Peis



Puipe/ brannmur med dekorstein forhindrer overvåking av pipe/brannmur

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Stort sett fritt eksponerte betongoverflater i kjeller. Enkelte rom med utforete vegger.

**Årstell:** 1960

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Med tanke på funksjonssviktende drenering/ begrenset med kapillærbrytende sjikt, og synlig skade innvendig på betongvegger er det stor sannsynlighet for at det er skade i utforete konstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltaking i utforet vegg.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Større tiltak bør påregnes og nødvendig tiltak må sees i sammenheng med drenering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Høye fuktsøkverdier nederst på vegger



Fuktverdi i trevirke i badstuen i grenseland



Synlig puss og malingsavflassing

## Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

Årstall: 1960

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Årstall: 1960

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har stort sett grei funksjon. Men det gjøres oppmerksom på alder og at dørene følgelig har aldersrelatert slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale mindre utbedringer/ justeringer anbefales, evtnt. skiftes ved behov.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Eksakt alder på badet er ukjent.



Oversiktsbilde

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 21mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

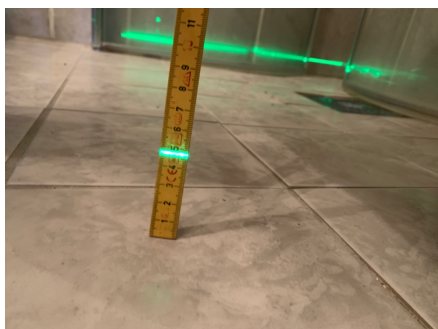
Våtrommet fungerer med avviket på fallforhold på gulv. Det er fall fra dør til sluk og andre steder ved stikkontroll. Dog noe under dagens krav.

Sprukne fliser i hjørne i dusjsonen.

Flisbom på en del fliser ved døren.

Fliser som er skadet og har bom bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.



Plastsluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1960

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 35%.



Ingen fukt i vegg hvor hulltaking ble tatt

## KJELLER > VASKEROM

### ⓘ TG 3 Generell

Typisk vaskekjeller fra byggeår. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusjkabinett.

Årstall: 1960

### Vurdering av avvik:

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

Vegger er med fritt eksponert malt betong og gulv er flislagt. Originalt støpejernsluk i gulvet. En del rustdannelse påvist. Restlevetiden på sluket er/ kan være kort.

Det er fall mot sluk, stedvis noe under dagens krav.

Begrenset med ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Romneter av den tilstand og alder at det må påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## KJELLER > VASKEROM

### ⓘ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (fritt eksponerte betongvegger).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



# Tilstandsrapport

Det er puss og malingsavflassing og høye fuktvekverdier på vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene må ses i sammenheng med drenering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad fra midt av 70-tallet i følge eier. Badet er utstyrt med badekar, wc og skap med servant.  
Flislagte vegger og gulv. Malt himling.

Årstall: 1975

## Vurdering av avvik:

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

Badet er av den alder at alt av tilhørende bygningsdeler har godt og vel passert halvparten av normal forventet levetid.  
Originalt støpejernsluk, uten membranløsning. Synlig rustdannelse. Vegger er uten membran.  
Fallforhold fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk er målt til 15mm. Kravet er 25mm.  
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Ingen tilluft.

## Konsekvens/tiltak

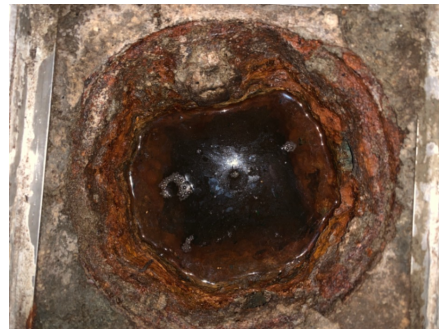
- Andre tiltak:

Badet er av den alder at det må påregnes oppussing. Bruk av badets på dagens løsning frarådes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



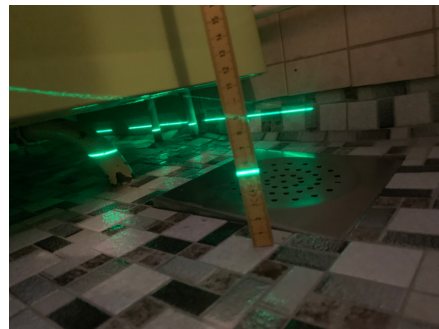
Oversiktsbilde



Originalt sluk. Synlig rustdannelse



Rørgjennomføring uten mansjett



Fall mot sluk, men under dagens krav

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking målt 35% i rf i vegg (relativ fuktighet).

# Tilstandsrapport



Ingen fukt målt i vegg ved hulltaking

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eike fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Flislagt over benk. Eier mener kjøkkenet er fra midt av 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer helt greit med tanke på alder, men har aldersrelatert slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes etter behov.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut samt forsert avtrekk fra ventil over overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen er tilfredstillende, men ventilatoren er av eldre årgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Restlevetid er/ kan være kort.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Original plassbygd innredning med benkebeslag.

Årstell: 1960

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I god stand alder tatt i betraktning, følgelig med noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes etter behov.

# Tilstandsrapport



Original kjøkkeninnredning

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet har i de siste år ikke fungert som kjøkken og har derfor ikke kokesone/ avtrekk. Om rommet skal fungere som kjøkken igjen bør det monteres forsert avtrekk.

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu i kjeller. Panelte vegger og himling. Plassbygde benker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbygging kan ikke dokumenteres. Ukjent tilstand og alder på badstueovnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales grundigere undersøkelse av oppbygging. Teknisk anlegg bør undersøkes av fagmann(elektriker).



Oversiktsbilde

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

**Årstall:** 1960

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- 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.



Nyere stoppekran. Fungerer som tiltenkt.



Stort sett originale kobberør, men som bildet viser er det enkelte plastrør av nyere årgang

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Stakeluke i vaskekjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

**Årstall:** 1960

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Synlig avløpsrør av støpejern

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler.

**Årstall:** 1960

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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.



194 liters bereder fra 2023



Stikkontakt tilkobling er ikke forskriftsmessig

## 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.*

Sikringsskapet er plassert i trapperom utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring av porselenssikring.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Uvisst**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
5. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

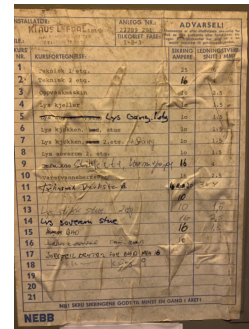
Nei

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon.

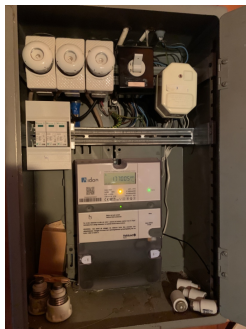


Fordeligsskap

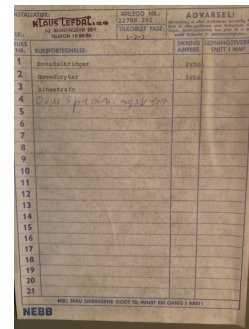


KURS NR.	KURS/SPESIFIKASJON	ANTALL	ADVARSELI
1	100A 1-pole	21	
2	100A 2-pole	16	
3	100A 3-pole	16	
4	100A 4-pole	16	
5	100A 5-pole	16	
6	100A 6-pole	16	
7	100A 7-pole	16	
8	100A 8-pole	16	
9	100A 9-pole	16	
10	100A 10-pole	16	
11	100A 11-pole	16	
12	100A 12-pole	16	
13	100A 13-pole	16	
14	100A 14-pole	16	
15	100A 15-pole	16	
16	100A 16-pole	16	
17	100A 17-pole	16	
18	100A 18-pole	16	
19	100A 19-pole	16	
20	100A 20-pole	16	
21	100A 21-pole	16	

Kursoversikt fordelingskap



Hovedsikringer



KURS NR.	KURS/SPESIFIKASJON	ANTALL	ADVARSELI
1	Hovedsikringer	21	
2	Hovedsikringer	16	
3	Hovedsikringer	16	
4	Hovedsikringer	16	
5	Hovedsikringer	16	
6	Hovedsikringer	16	
7	Hovedsikringer	16	
8	Hovedsikringer	16	
9	Hovedsikringer	16	
10	Hovedsikringer	16	
11	Hovedsikringer	16	
12	Hovedsikringer	16	
13	Hovedsikringer	16	
14	Hovedsikringer	16	
15	Hovedsikringer	16	
16	Hovedsikringer	16	
17	Hovedsikringer	16	
18	Hovedsikringer	16	
19	Hovedsikringer	16	
20	Hovedsikringer	16	
21	Hovedsikringer	16	

Kursoversikt hovedsikringer

## T61 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Nylig kontrollert av brannvesenet i følge eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1960.

**Årstall:** 1960

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye fuktutslag i grunnmur. Store deler av grunnmuren er preget av fuktvandring utenfra og settes i sammenheng med funksjonssviktende drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen bør påregnes. Konsekvens vil være stadig fuktvandring i grunnmur og vil skape unødig fuktig miljø i boligen. Ved fuktig miljø kan det oppstå mugg og soppvekst i organiske materialer (se pkt rom under terreng)

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

**Årstall:** 1960

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren bærer preg av fukt. Mye puss og malingsavflassing, innvendig og utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering i forbindelse med ny drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG IU Terrengforhold

Tomt er snødekt.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Eier synes å huske at det ble lagt nytt avløpsrør i forbindelse med utkobling av septiktank. Hva som eksakt ble utført og når er uvisst. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Årstall:** 1960

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1960. Plassert i bod rom med oppmurt sokkel.

**Årstall:** 1960

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på at oljetanken er sanert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om at oljetanker skal saneres eller fjernes. Dette må påregnes som et tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Oljetank plassert i kjeller

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1967

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Enkel garasje oppført i trekonstruksjon. Betong gulv. Vegger av bindingsverk utvendig med stående panel. Tak med sperrekonstruksjon i salttakform. Pulttak over carport/ utebod del. Vippeport.

Garasjen har store skjevheter og et stort etterslep av vedlikehold. Sprekk i betongsåle. Større tiltak bør påregnes. Helhetlig vurdert til tg 3.

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



Garasje/ utebod

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

# Arealer

## Hel tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	87			87		3	90
1. etasje	89	4		93	3		93
2. etasje	75			75		1	76
Loft						50	50
<b>SUM</b>	<b>251</b>	<b>4</b>			<b>3</b>	<b>54</b>	<b>309</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>255</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder, Vaskerom, Badstue, Trapperom		
1. etasje	Stue, Spisestue, Soverom, Kjøkken, Bad, Bod, Entré/ trapperom		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Trapperom		
Loft			

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

Kommentar: Det er ikke egne brannceller om boligen skal benyttes som tiltenkt (tomannsbolig). Opprinnelig er spisestuedel i 1. etasje et soverom. Deler av kjeller innredet, med bl.a badstue.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		20		20		2	22
<b>SUM</b>		<b>20</b>				<b>2</b>	<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan			

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. etasje er spisestuedel opprinnelig et soverom iht originale tegninger. Det har vært noe ombygging i kjeller med bl.a innredning av et rom til badstue. Badstue anses som et rom tilhørende hoveddel. Det er ikke søkt om bruksendring av dette rommet (fra tilleggsdel til hoveddel).

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I dag benyttes boligen som en bolig. Opprinnelig er dette en tomannsbolig. Hver boenhet tilfredsstiller ikke dagens krav til egen branncelle.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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)
Hel tomannsbolig	202	53
Garasje	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Lise Borrmann Wenger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1285		0	1290.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Arne Garborgs vei 39

### Hjemmelshaver

Wenger Lise Borrmann

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Stikkvei til tomtegrense.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker (tomten var snødekt befaringdagen)

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
Ikke oppgitt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# 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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 befaringsbegrensningen 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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/HO8821>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon