

Tilstandsrapport



Enebolig



Blakerveien 213, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 323, bnr. 84

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 18925-1856

Referansenummer: ZP8459

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jon Torstein
Fossum



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1959 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 1991 og 2002. Nåværende eier har ikke opplysninger om når endringene er utført fra 1991 for entredel. Det foreligger ferdigattest for påbygget del fra 2002. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra materialvalg legges det til grunn at dette er utført på 80/90-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1985 og 1997 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1985/1997, er dette oppgitt i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong og lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

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

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1991 og 2002. Fasade/kledning har stående bordkledning deler av kledning er fra 2016 på endevegg på kjøkkenside og øvrig stedvis noen råteskadet bord.
Takkonstruksjonen har sperre(tak)konstruksjon av tre med bordet undertak av trepanel. Isolert med Glava.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme, 3 på gavlvegg mot sør fra 2016. og 2 på gavlvegg mot nord fra 2019.
Malte trevinduer med 2-lags glass, i entre og WC nede, fra 1991.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002, på kjøkken mot garasje, og på tilbygg fra 2002, mot glassveranda.
Malte vinduer med 2-lags glass fra 2002 i tre rom i kjeller.
Resten av malte trevinduer med 2-lags glass er fra 2016.
Blyglassvindu fra 1978 i stue tilbygg.
Begge balkongdører fra 2002.
Hoved ytterdør fra 1991.
Dører i glassveranda fra 2017.
Ståldør i tilbygg mot nord fra 2002.
Etablert terrasse i 1996 og 2002. Trekonstruksjon etablert på betong punktfundament. Deler av terrassen er innglasset med skyvedører.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, furu, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er etablert i forskjellige epoker gjennom husets levetid.
Etasjeskiller er av betongdekke mellom 1 og kjeller, samt betongdekke i kjeller fra 1959/2002. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Det ble målt +/- 3-7 mm i kjøkken, stue og tv-stue i 1 etasje og gang, 3 soverom i 2 etasje fra 1959/2002.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger

under grenseverdier.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som pusset murvegger.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyre type og malte profilerte innerdører fra byggeår. Brannør mellom ny og gammel kjeller fra 2002

Det opplyses om at det kan forekomme at det kommer litt vann inn fra kjellerdør i kjeller når det er slagregn mot døren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Det er mekanisk avtrekk med vifte på loft.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Plastsluk er nyere enn byggeår. Det er ikke etablert membran på vegger eller gulv.

Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert stål utslagskum.

Tørkebenk med underskap. Naturlig ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegg klemt til klemring i sluk. Det er etablert toalett og servant med underskap. Dusjarmatur på vegg er plugget og ikke i bruk. Mekanisk vifte i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan dusjes på nåværende konstruksjon uten å gjøre tiltak med tanke på alder av materiale og tetthet med tanke på membran og lignende. Rommet er vurdert som toalettrom og ikke bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1959.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør er etablert i vaskerom med kontrollert avrenning til gulvsluk.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør fra byggeår er i deler av støpt dekke i kjeller.

Materiale på disse rørende er ikke kjent.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad. Øvrig naturlig ventilasjon.

Det er installert Varmepumpe luft til luft 2018, med egen kurs.

Varmtvannstank 200 liter 2013, med egen kurs.

Sentralstøvsuger fra 2009, med egen kurs.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott 2 etasje og bod i kjeller. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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. Kontroll av elektrisk anlegg: 1994, uten noen anmerkninger. Elektrisk anlegg oppgradert i 2002, med nytt inntak og inntakssikringer, pga. tilbygg.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2002.

Dreneringen er fra 1959 på gavelvegg og deler av langsiden der terrasse ved inngangspartiet er bygget.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår med pusset tresnittplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Skrående tomt.

Eier opplyser om at området mellom bolig og garasje er trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt vrakmasse i 2012. Det ble da etablert et 110 mm rør ut av trauet, ved kjellernedgangen, for å la vannet renne ut.

Omlegg av utvendig vannledning. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkum.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er opplyst fra 2002 frem til kum. Det er etablert nyere kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett fra 2018.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	307 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Toalettrom og entre er ikke adskilt i 1 etasje og kott i 2 etasje er ikke inndelet ut fra opprinnelige tegninger. Det er ikke satt rombenevnelse på opprinnelige tegninger.

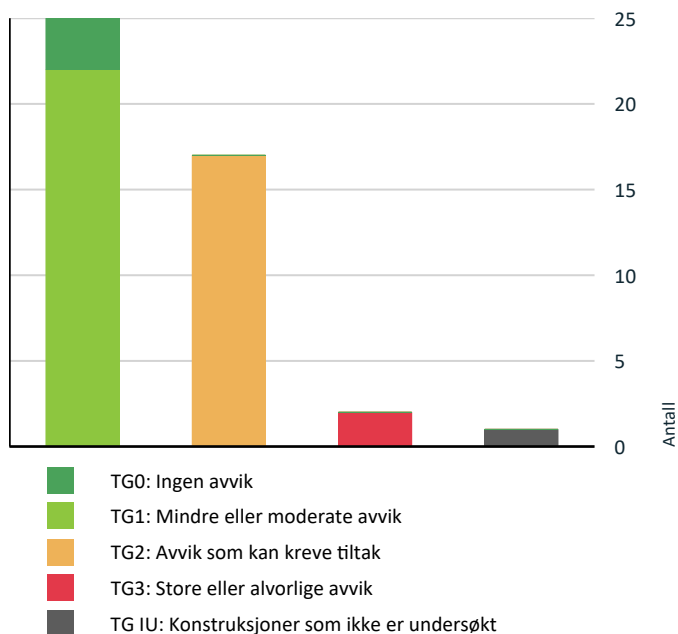
Garasje

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

Påbygget bod er ikke inntegnet

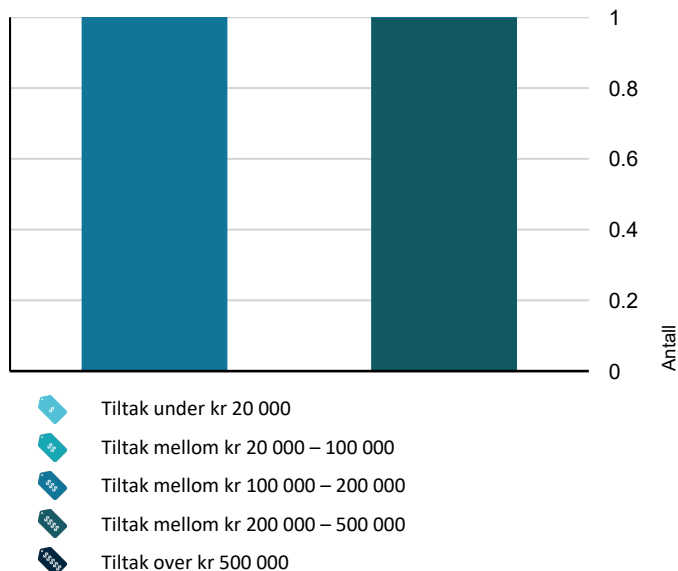
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 3 [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Entre-del i 1 etasje
2002	Tilbygg	Påbygget i kjeller, 1 og 2 etasje i lengderetning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av undertaket av panelbord er med synlig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Frostsprengning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende. Se øvrig beskrivelse av takkonstruksjon.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1991 og 2002. Fasade/kledning har stående bordkledning deler av kledning er fra 2016 på endevegg på kjøkkenside og øvrig stedvis noen råteskadet bord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten lufting bak trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skadet panel og må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid, derfor bør det foretas tiltak for bedre lufting bak trepanel.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperre(tak)konstruksjon av tre med bordet undertak av trepanel. Isolert med Glava.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Det er synlig noe muggsopp og svartesopp i deler av undertak, samt for høye fuktverdier ved måling, i hovedsak for opprinnelig del fra 1959.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det var klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå større fuktskader som sopp og råteskader i konstruksjonen.

Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig å etablere god lufting av konstruksjonen og etablere bedre dampspærre mellom 2 etasje og kaldtloftet. Musespærre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 2002.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene gummilister rundt glass kan være noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har tiltenkt funksjon, men med dårligere isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom jevnlig vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Årstell: 2016

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2002.

Årstell: 2002

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Alder er ikke kjent, men av eldre type.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse i 1996 og 2002. Trekonstruksjon etablert på betong punktfundament. Deler av terrassen er innglasset med skyvedører.

Årstell: 1996

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, parkett, furu, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er etablert i forskjellige epoker gjennom husets levetid.

Vurdering av avvik:

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

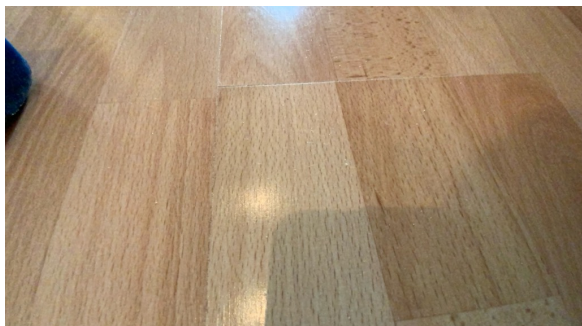
Det er noe tegn til svelling etter vaskefukt i endeskjøter på laminat. Det er noe slitasje av overflater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom 1 og kjeller, samt betongdekke i kjeller fra 1959/2002. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Det ble målt +/- 3-7 mm i kjøkken, stue og tv-stue i 1 etasje og gang, 3 soverom i 2 etasje fra 1959/2002.

Vurdering av avvik:

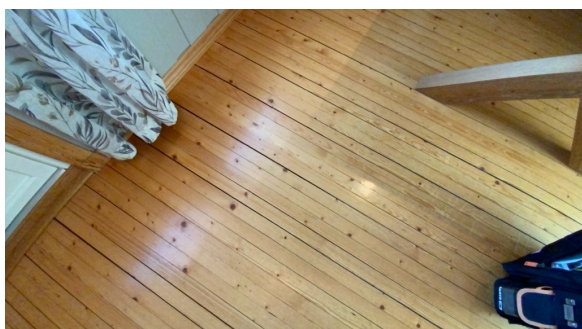
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i tregulv på kjøkken og tv-stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk kan tyde på at det er noe svikt i underliggende lekter som ligger over betonggulv. For denne typen tregulv må dette tas opp og legges nytt for å unngå knirk.



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TE 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som pusset murvegger.

Vurdering av avvik:

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

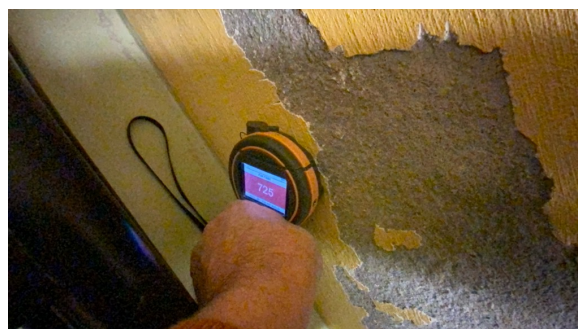
Konsekvens/tiltak

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

Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utforet vegger eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste.

Konstruksjonen fungerer med dagens bruk og løsning og god ventilerings av rom. Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fukt forsvinner. Det er her flere forhold enn dårlig drenering som kan spille inn, som at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnforhold på del fra 1959 og kapillært fukt kan komme opp fra grunnen og gjøre betongen våt.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløpere bør etableres for å redusere risikoen for fallskader.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyre type og malte profilerte innerdører fra byggeår. Brannør mellom ny og gammel kjeller fra 2002

Andre innvendige forhold

Det opplyses om at det kan forekomme at det kommer litt vann inn fra kjellerdør i kjeller når det er slagregn mot døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lekkasje ved slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er at det kan komme noe vann inn i bod i kjeller, hvis døren ikke beskyttes mot slagregn, da ståldører ikke har samme tetthet i mellom karm og dørbord. Tiltak kan være å sette inn en dør til av stål, slik at det blir dobbeldør og med beskyttelse mot hardt vær og etablere beslag som forsterker tettingen. Dagens løsning er at det er etablert Plexiglass foran dør utvendig som opplyses å fungere.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport

Årstill: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstill: 2011

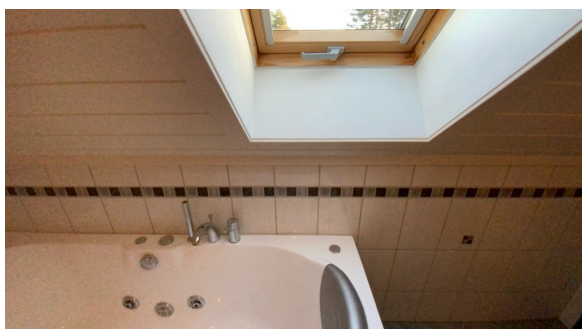
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstill: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er etablert 2 sluk i gulvet til kabinett og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte på loft.

Årstall: 2011

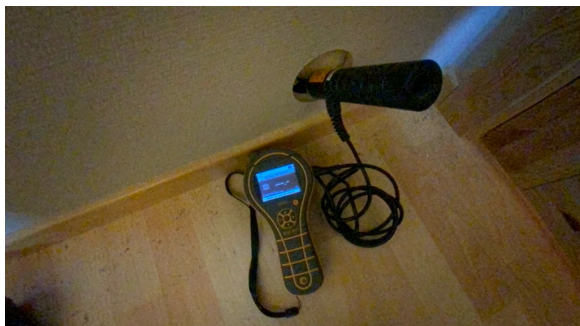
Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Plastsluk er nyere enn byggeår. Det er ikke etablert membran på vegger eller gulv.

Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert stål utslagskum. Tørkebenk med underskap. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

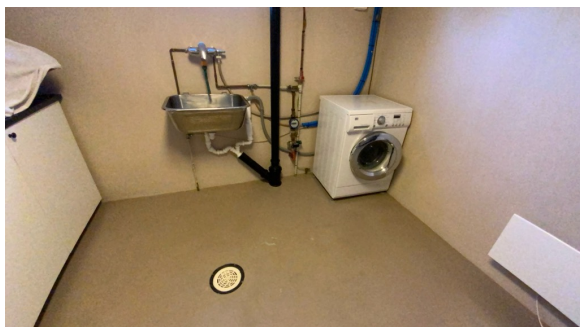
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav til tetthet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

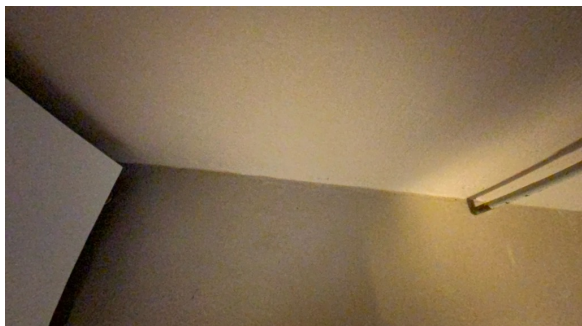
Se øvrig vurdering av rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres og løsning for fukt i nedre del av yttervegger må løses før rommet kan utbedres etter dagens krav til tetthet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegget klemt til klemring i sluk. Det er etablert toalett og servant med underskap. Dusjarmatur på vegg er plugget og ikke i bruk. Mekanisk vifte i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan dusjes på nåværende konstruksjon uten å gjøre tiltak med tanke på alder av materiale og tetthet med tanke på membran og lignende. Rommet er vurdert som toalettrom og ikke bad.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1959.

Vurdering av avvik:

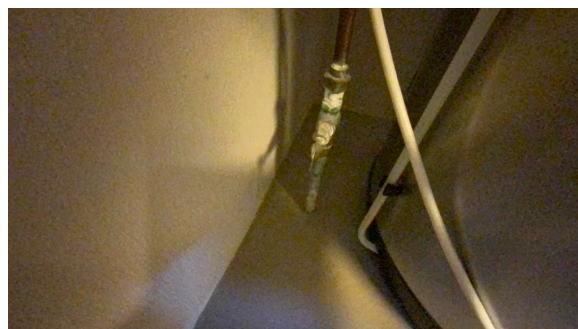
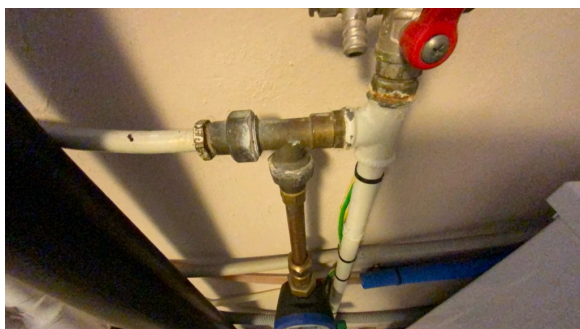
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør er etablert i vaskerom med kontrollert avrenning til gulvsluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenskap i 1 etasje. Rør bør merkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer. Tettemuffer på rør inne i kjøkkenbenk må etableres for at vann ikke skal komme ut i kjøkkenbenk ved en lekkasje.

Tilstandsrapport

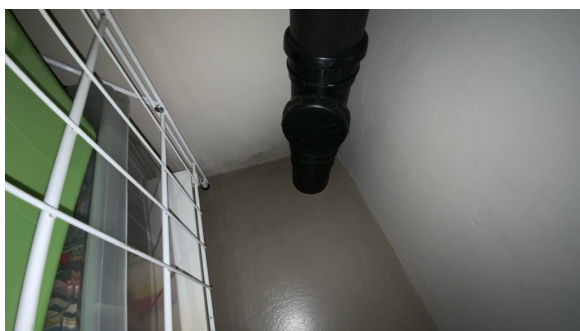


TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør - 3

Det er avløpsrør fra byggeår er i deler av støpt dekke i kjeller. Materiale på disse rørende er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad. Øvrig naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG IU Andre installasjoner

Det er etablert sentralstøvsuger. Alder ikke kjent.



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott 2 etasje og bod i kjeller. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1959

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektrisk anlegg 1. etg., 2. etg. og kjeller i gammel del er trukket om i 2015.

Ny måler installert i 2016.

Kontroll av elektrisk anlegg i 2017, uten noen anmerkninger.

Samsvarserklæringer finnes, både på papir og i Boligmappa.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

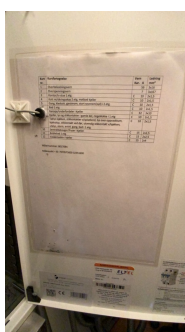
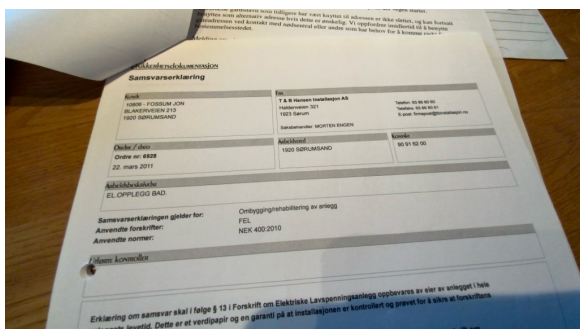
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen er fra 1959 på gavelvegg og deler av langsiden der terrasse ved inngangspartiet er bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type på denne delen og kan være tilgrodd eller tett, noe som viser fuktinntrenging, kapillært oppsug. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til større fuktproblemer eller bruksendring av kjeller utover dagens bruk. Se øvrig vurdering av "rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår med pusset tresnittplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

Eier opplyser om at området mellom bolig og garasje er trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt vrakmasse i 2012. Det ble da etablert et 110 mm rør ut av trauet, ved kjellernedgangen, for å la vannet renne ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Det er opplyst om kvikkleire med middels risiko 4, der risiko 6 er høyest. Det opplyses om at det er gjort geotekniske undersøkelser på tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Omlagg av utvendig vannledning. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkum.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er opplyst fra 2002 frem til kum. Det er etablert nyere kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett fra 2018.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med delvis isolert vegger i bindingsverk i tre. Stående utvendig trekledning av trepanel. Støpt dekke. Det er tilbygget vedbod, denne er ikke meldt kommunen og under 15 m². Skråtak tekket med plater fra 2000. Etablert 3 leddaluminiumsporter med 2 elektriske portåpnere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/241 m²

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, TV-stue, Stue, Kontor, Innglasset balkong, 3 Soverom, Walk-in closet, Bad, 3 Kott, Gang, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av 4 eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blakerveien 247 ,1920 SØRUMSAND 128 m ² 1968 3 sov	03-11-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	28 298
2 Blakerveien 249 ,1920 SØRUMSAND 150 m ² 1953 4 sov	13-03-2022	4 000 000	3 950 000		3 950 000	26 333
3 Blakerveien 249 ,1920 SØRUMSAND 150 m ² 1953 4 sov	13-09-2021	4 000 000	3 800 000		3 800 000	25 333
4 Tertittveien 7 ,1920 SØRUMSAND 196 m ² 1980 3 sov	27-05-2024	4 800 000	4 800 000		4 800 000	25 000

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	Kr.	9 804
Eiendomsskatt	Kr.	167
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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

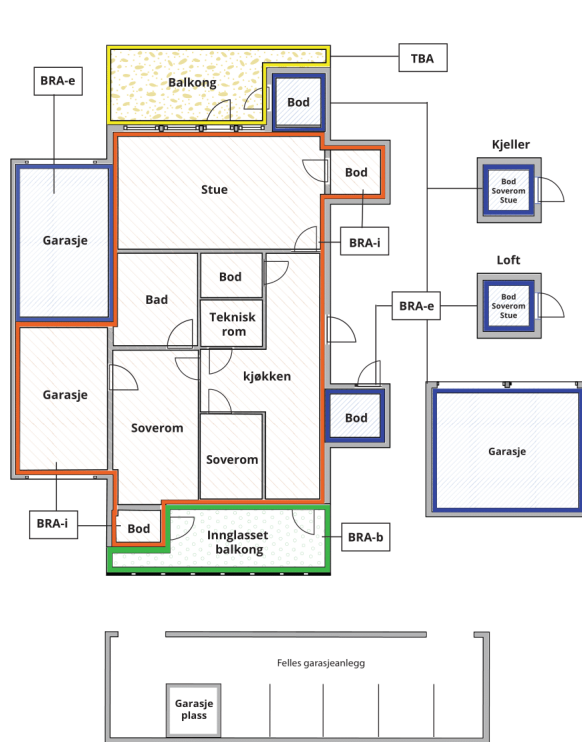
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	87		16	103	45
2.Etasje	78			78	
Kjeller	76			76	
SUM	241		16		45
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue, soverom/kontor		Innglasset balkong
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/walk-in closet, bad, kott, kott 2, kott 3		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 2.13 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom og entre er ikke adskilt i 1 etasje og kott i 2 etasje er ikke inndelet ut fra opprinnelige tegninger. Det er ikke satt rombenevnelser på opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Påbygget bod er ikke inntegnet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	183	58
Garasje	0	50

Kommentar

Enebolig 4 boder er benevnt som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Jon Torstein Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	323	84		0	3546.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blakerveien 213

Hjemmelshaver

Fossum Jon Torstein, Fossum Trine Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blakerveien 213 ligger rett utenfor tettstedet Sørumsand i Lillestrøm kommune. Her er det nærhet sentrum som skoler, idrettsanlegg, togstasjon, og flere handels - og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	4730981	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. Ferdigattest for påbygg fra 2002.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	02.12.2025	
3	02.12.2025	
4	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/ZP8459>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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