

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Peer Gynts vei 17 A, 1466 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 76, bnr. 267, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 18500-1244

Referansenummer: BS4965

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Del av tomannsbolig over 4 plan oppført rundt 2002/2003. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

Bolig:

- Våtrommene er nær nådd betraktet levealder.
- Ved nivellering av gulv i stue (plan 3) registreres det større avvik, noe som bekrefter at det har vært bevegelser i konstruksjonen.
- Utvendig omramming av vinduer med tørkesprekker og stedvis påbegynnende råte pga. disse ligger på vann Brett og ikke har dryppkant.

Garasje:

- Det ble registrert fukt i utforet yttervegg i innreder rom i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Fabrikkklakkert ytterdør med glass og kodelås.

Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 2-lags glass.

Terrasse ved inngangspartiet på ca. 25 m<sup>2</sup>.

Utgang til balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> fra stue/spisestue. Downlights med dimmer.

Terrasse på baksiden av huset på ca. 50 m<sup>2</sup>.

Utebod på 3 m<sup>2</sup>.

Tretrapp fra terrasse til hage.

Utebelysning.

Utekran.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv.

Malte flater/tapet på vegg. Spilevegg på en kjøkkenvegg.

Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom plan 2.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innerdører.

Skyvedørsgarderobe med innredning.

Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Dels synlig mansjett under klemring i sluket.

Vaskerom med utslagskum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på fuktverdier.

### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

-Anbefales jevnlig overflatebehandling av vegger anbefales da det dusjes direkte på malte flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett under klemring i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom via garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er plastsluk med påføringsring, ingen synlig tettesjikt i sluk i dusjonen. Synlig banemembran rundt avløpsrør fra servant.

Sluk utenfor dusjonen med plast/duk lignede materiale.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, venskap og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

Plan 4; Toalettrom med servant og wc.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør skap, stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke bak veggluke på bad i plan 1.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varmekabler.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på leire og komprimerte faste masser

Utvendig fuksikring med grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Støpt såle mot grunn.

Støttemur ved gårdsplass/garasje.

Bygningen ligger i skrånende terreng med et øvre og nedre plan.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Støpt dekke på gårdsplass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

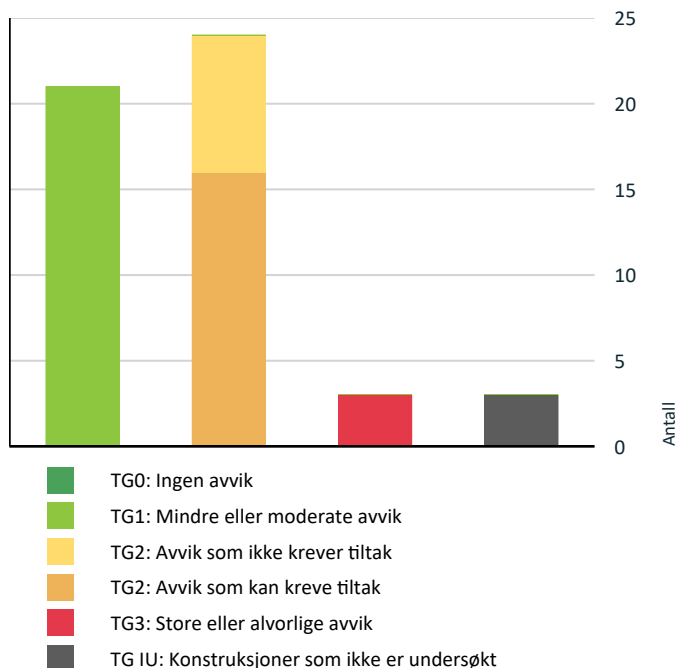
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

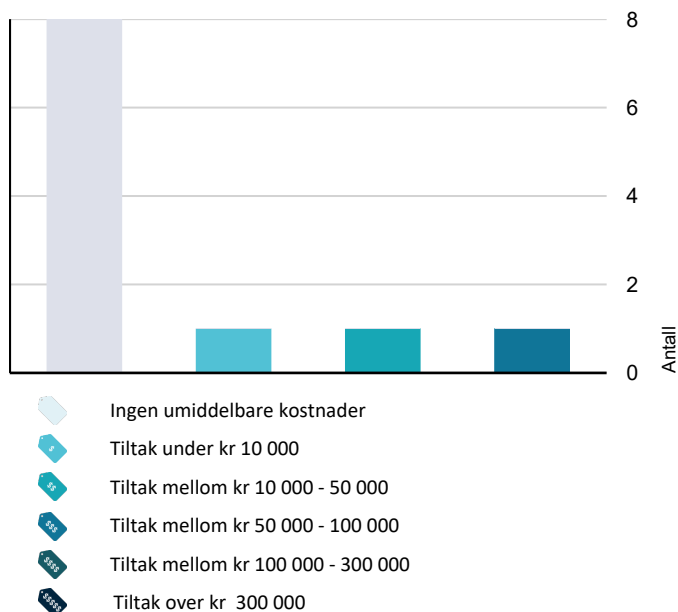
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Plan 3 og 4 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Plan 1 og 2 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

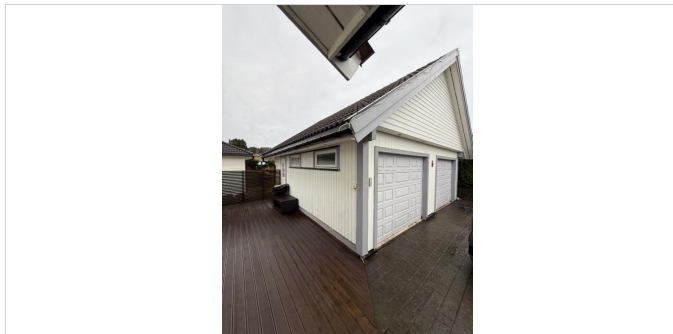
! Våtrom > Plan 1 og 2 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2002

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

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eiere.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Antas felles stigetrinn på takflate bakside.

#### Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstillende byggeårets krav.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende snøfangere

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Værslitt utvendig trekarmer/omramming.

Utvendig omramming ligger stedvis på vannbrett. Antydning til råte og tørkesprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere dryppkant omramming, samt bytte ut værslitt omramming.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utvendig omramning nær vannbrett med tørkesprekker og antydning til råte.

## TG 1 Dører

Fabrikkklakkert ytterdør med glass og kodelås.  
Balkongdør/Terrassedør med trekarm og 2-lags glass.

-Ytterdører er i all hovedsak i god stand. Stedvis bruksmerker.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangspartiet på ca. 28 m<sup>2</sup>.  
Utgang til balkong på ca. 12 m<sup>2</sup> fra stue/spisestue. Downlights med dimmer.  
Terrasse på baksiden av huset på ca. 50 m<sup>2</sup>. Utebod på 3 m<sup>2</sup>.

### 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.

Værslitte terrassebord på balkong.

Åpning i rekkverk til terrasse ved inngang. Åpningen er plank som kan tas bort med tanke på snørydding.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til hage.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Bratt trapp. Inntrinn og opptrinn er ikke i henhold til krav. Løst trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bratt trapp uten rekkverk.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Utebelysning.  
Utekran.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv.  
Malte flater/tapet på vegg. Spilevegg på en kjøkkenvegg.  
Takesplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med bruksmerker.

Slitt laminatgulv i bod.

Sprekk i veggplate over vindu på et soverom i plan 1.

Sprukne gulvfliser, bom samt løs fuge i vindfang.

Stedvis gulvknirk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slip/overflatebehandling av parkett.

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

# Tilstandsrapport

Ved nivellering av gulv i stue og dels kjøkken registreres det større avvik, noe som bekrefter at det har vært bevegelser i konstruksjonen.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken gjennom hele rommet.

## 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.

Skjevhet i gulv er det samme som for 2 år siden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et av skapene ble montert opp for nære feierluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skap må demonteres ved inspeksjon i feierluke.



Skap nære feierluke

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom plan 2. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltaking soverom plan 2.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser at håndløperer medfølger og er lagret i garasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning.

Garderobeskap.

## VÅTROM

### PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

## PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er fall på gulv mot sluket, men ikke i henhold til krav på byggetidspunktet.

Bom under enkelte gulvfliser, samt en mindre sprekke i flis.

Det er målt ca. 10 mm fall på gulv mot sluket.

Det er målt ca. 10-15mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Dels synlig mansjett under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med utslagskum, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

## PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Noe begrenset avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av motor til mekanisk ventilasjon anbefales.

## PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på fuktverdier.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 1

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 1

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

-Anbefales jevnlig overflatebehandling av vegger anbefales da det dusjes direkte på malte plater.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 1

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er målt lokalt fall til sluk i dusjsonen, samt fall på øvrig gulv mot sluket, men ikke i henhold til krav på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall.  
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### PLAN 1 OG 2 > BAD 1

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett under klemring i sluket.

## Vurdering av avvik:

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

En skrue til klemring i sluk er ikke skrudd helt ned.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



### PLAN 1 OG 2 > BAD 1

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj.

### PLAN 1 OG 2 > BAD 1

#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begrenset tilluft under dørblad.

## Konsekvens/tiltak

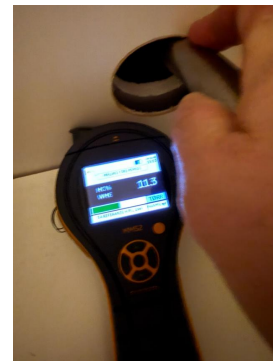
- Tiltak:

Eventuelt bytte til flat terskel.

### PLAN 1 OG 2 > BAD 1

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom via garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Hulltaking bakside dusj sone plan 1

### PLAN 1 OG 2 > BAD 2

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### PLAN 1 OG 2 > BAD 2

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Ujevnheter i flisleggingen.  
Sprekk i 2 veggfliser over dør.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### PLAN 1 OG 2 > BAD 2

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).  
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Bom under ca. 1/2 parten av gulvet (innerste del).  
Sprang/ujevnheter i flisleggingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket. Flis med bom under sprekker lettere enn hel limt flis.

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med påføringsring, ingen synlig tettesjikt i sluk i dusjsjonen. Synlig banemembran rundt avløpsrør fra servant. Sluk utenfor dusjsjonen med plast/duk lignende materiale.

## Vurdering av avvik:

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

Duk lignende i sluk utenfor dusjsjonen er silikonert over klemring og ikke lagt korrekt under klemring. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Nærmere undersøkelser av sluk utenfor dusjsjonen anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## PLAN 1 OG 2 > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett og dusjkabinett.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 2

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset tilluft under dørbblad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere bedre tilluft.

## PLAN 1 OG 2 > BAD 2

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

## KJØKKEN

## PLAN 3 OG 4 > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015. Forrige eier byttet benkeplate i 2021. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og micro.

**Årstill:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## PLAN 3 OG 4 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
-Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### PLAN 3 OG 4 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og wc.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Rør skap, stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Rør i rør skap

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Stakeluke bak vegggluke på bad i plan 1.



Stakemuligheter på avløpsanlegg, bad plan 1.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Meakanisk ventilasjon fra våtrom. Motor er plassert i innvendig bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Kondensmerker i himling rundt ventilasjonskanal i boden.  
Kondensmerkene var tørre på betalingsdagen.  
Støy fra motor (motor fra byggeår).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Service av motor og rens av kanaler anbefales.



Kondensmerker rundt ventilasjonskanal



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2002



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler.

## ! 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 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.*

Automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021**
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**
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

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uholdet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



## ! TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
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 ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på leire og komprimerte faste masser

### TG 2 Drenering

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

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplst har dels ramlet av på gavl.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste ny topplst på deler av gavl.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt såle mot grunn.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur ved gårds plass/garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur ved gårds plass/garasje med setning/skjevheter på enden mot garasje. Nabo på oversiden har skjøtet på støttemuren ved garasje og har mest trolig ansvaret for denne delen.

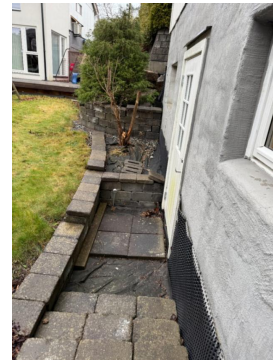
Skjevheter i lav steinmur på nedsiden av inngang til garasjekjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Oppretting av lav støttemur.



Steinmur ved inngang til kjeller i garasje.

### TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng med et øvre og nedre plan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall på terreng mot bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### TG 2 Andre tomteforhold

Støpt dekke på gårds plass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langsgående sprekk i støpt dekke/gårds plass ved tujahekk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

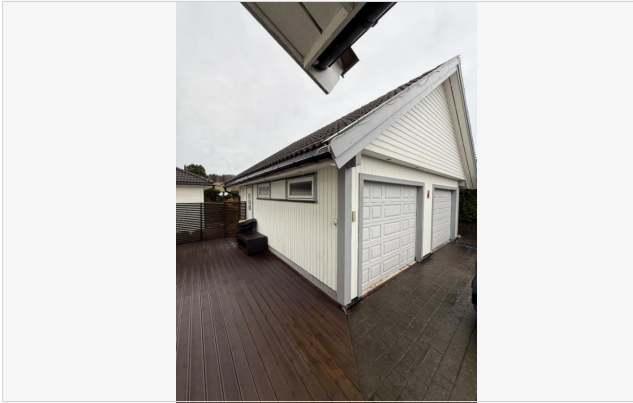
- Tiltak:

Jevnlig kontroll av sprekk anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ikke oppgitt

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

1/2 part av dobbeltgarasje med kjeller er oppført i leca grunnmur, støpt dekke, treverkskonstruksjon og saltak tekket med takstein. Adkomst via motorisert garasjeport og dør. Innlagt lys og strøm.

Adkomst via plassbygd stige til lagringshems.

Adkomst til kjeller via felles trapperom med ståltrapp. Ytterdør fra kjellerrom ut til terreng (begrenset uteareal utenfor dør pga. tomtegrense. Det antas at steinmur er på nabotomt).

2-delt rom i kjeller hvor av innredet rom med isolerte plateslåtte gipsvegger og gulv er belagt med laminat.

### Spesielt nevnes:

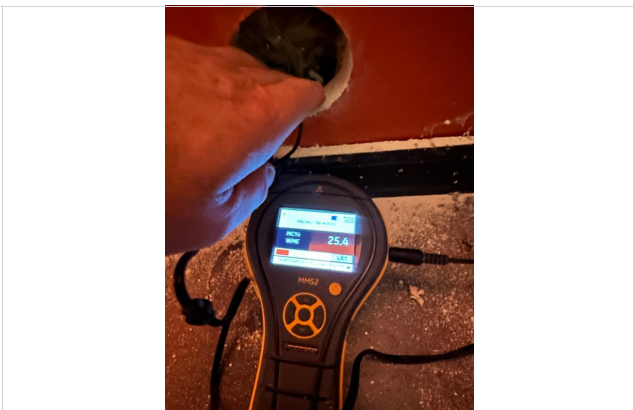
Det ble ved hulltaking i yttervegg i innredet rom oppdaget fukt i utlekting/gips og mugg på gipsoverflater (nedre del). Feil oppbygging/innredning av kjeller.

Registrert fuktforskjeller i gulv innredet rom ved yttervegg.

Flatt gulv i garasje, samt noe malings flass.

### Tiltak:

Innvendig påføring/gips/laminat/organiske materialer bør fjernes.



Garasje; Fukt registrert i utforet vegg i innredet rom i kjeller.

# 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

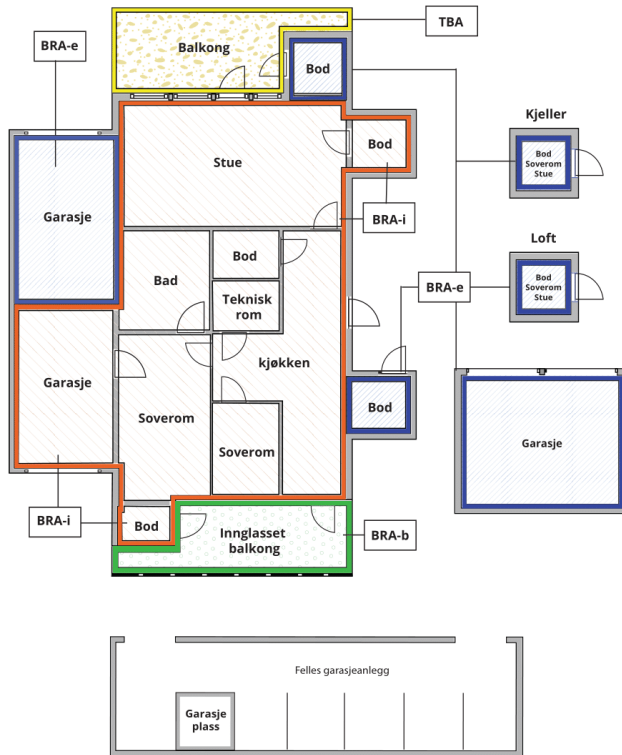
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 1 og 2	70	3		73	50
Plan 3 og 4	79			79	40
<b>SUM</b>	<b>149</b>	<b>3</b>			<b>90</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>152</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1 og 2	Gang 1, Vaskerom , Bad 1, Soverom 1, Soverom 2, Gang 2, Bad 2, Soverom 3	Bod på terrasse	
Plan 3 og 4	Stue , Kjøkken , Toalettrom , Entré , Bod		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se historikk.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflate på soverom i plan 2 er under 10% av bruksarealet av rommet.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vinduer på soverom i plan 2 tilfredsstillende ikke krav til rømning. Lysåpning er 0.41 cm x 0,82 cm.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
Kjeller		15		15	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.  
Felles inngangsparti med dør til i kjeller og felles vindeltrapp opp til garasjene.  
Lagringshems oppe på takbjelker.  
Takhøyde i kjeller er ca. 215 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Kjeller er kun ment som lagringsrom og ikke rom for varig opphold (ikke godkjent for slikt forhold). Ferdigattest mangler på garasjen. Takstoler på garasje er for høye slik at det er ståhøyde, men er ikke regulert for boligformål.  
Deler av utvendig adkomst til kjeller er ikke på denne tomt.

## 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)
Tomannsbolig	143	6
Garasje	0	36



## Kommentar

### Tomannsbolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.  
S-rom: bod i plan 4.

### Garasje

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Frode Grønning	Takstingeniør
	Hild Osa	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	76	267		1	513.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Peer Gynts vei 17 A

### Hjemmelshaver

### Kommentar

I tillegg kommer andel av fellesareal for gnr. 76 og bnr. 267 med areal på 477,8 m<sup>2</sup>.

### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig og felles privat vei/gårdsplass.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles innkjøring til gårdsplass.

Tomten er opparbeidet med bl.a.: støpt mønstret betongdekke på gårdsplass, steinmurer, trapp i terreng, plen, hekk, utebod på ca. 3 m<sup>2</sup> m.m. Parkering i 1/2 part av dobbeltgarasje samt på gårdsplass foran garasje.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til eventuelle vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Historikk

Regi nåværende eier (overtok boligen i mai 2023):

- Malt fleste innvendige flater i bolig.
- Fjernet dusjkabinett og satt inn dusjdører og nytt dusj garnityr på bad i plan 2.
- Ny dusjvegg på bad i plan uetg.

Regi forrige eier (overtok boligen i 2021):

- Malt enkelte innvendige vegger.
- Spilevegg på kjøkken
- Åpnet opp lettvegg mellom kjøkken og stue.
- Montert spottskinne og dimmer.
- Bytte av benkeplate.
- Montert myggnetting på balkongdør.
- Tettet katteluke terrassedør.

Regi tidligere eier (kilde egenerklæring/takst):

2003- Ved innflytting ble det oppdaget tett sluk. Dette ble rettet av høytrykks kjempen samme dag som innflytning. Oppdaget da feil helling mot sluk som ble rettet.

2003- Ved innflytting ble taklekkasje oppdaget. Dette ble utbedret av utbygger.

2003- Ble membran på bad i plan 2 lagt på nytt i regi av utbygger. På vaskerom ble fliser lagt på nytt for å sikre helling mot sluk. Alle terrasser er bygget med egeninnsats.

2018- Byttet baderomsinnredning og dusjkabinett på plan 2. Et av skapene ble montert opp for nære feierluke. På bad i plan 1 ble vegger malt med våtromsmaling.

2019- Byttet varmtvannsbereder og satt inn vannmåler. Arbeider utført av Jensen Rørleggermester (ingen dok. er forevist).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Tidligere Finn annonse			Fremvist		Nei
Infoland.no	25.11.2024		Innhentet		Nei
Tidligere takst	16.12.2022		Fremvist		Nei
Forrige eiers egenerklæring			Fremvist		Nei
Strømmen el installasjon	16.12.2021	Sluttkontroll	Fremvist		Nei
Faktura Albu Aktiv	16.12.2021	Bytte av benkeplate, maling av vegger og tak.	Fremvist		Nei
Tegninger	08.02.1999		Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 befaringstidspunktet. 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 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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.
- 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 slitasjegrade: 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 ulik definisjon 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 bolig-omsetningen. 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/BS4965>

## 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