

# Tilstandsrapport

📍 Storgata 75, 2003 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 81, bnr. 858

Areal (BRA): Tomannsbolig 321 m<sup>2</sup>, Garasje 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 13438-1291

Referansenummer: ML8383

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Gyldig rapport  
29.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 3 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.

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



### Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

# 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

Anses som et rehabiliteringsobjekt.  
Eneboligen oppført i 1962 med mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggetekniske komponenter og overflater fra byggeåret.  
Boligen har en normal standard.

Gjennomgang av boligen har avdekket noen forhold som bemerkes:

- Det elektriske anlegget bør vurderes/kontrolleres av en fagmann.
- Våtrom i 2 Etasje er nådd betraktet levealder.
- våtrom i kjeller og 1 Etasjer er nær nådd betraktet levealder.
- Retningsavvik.
- Eldre overflater, innredninger og utstyr.
- Ventilasjon er ført til hull i pipe i kjøkken og bad på loft.

Dobbelgarasje oppført i 1974 med støpt dekke, saltak teknet med papp, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av betong, 2 stk Vippeporter, vindu med enkelt glass i trekarmen, strøm og lys.

Eldre garasje og det må påregnes påkostninger.

Ytterligere beskrivelse under bygningsdelene.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt ytterdør.

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

Finert entrédør til 2 Etasje.

Enkel glatt dør til 3 Etasje.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmen.

Overbygd inngangsparti med skifer fliser og rekkverk. Størrelse ca 1 m<sup>2</sup>.

Utgang fra trapperom til balkong med tregulv og rekkverk/vegg. Størrelse ca 6 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, belegget og fliser.  
Vegger: Malte flater, Mdf plater, panel, baderomsplater og fliser.  
Himling: Himlingsplater, malte flater og panel.  
Støpt plate og trekonstruksjoner.  
Boligen har mursteinspipe. Sotluker i kjeller.  
Boligen har malt tretrapp.  
Plassbygd tretrapp til loft.  
Innvendig har boligen malte glatte- og furu dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad (loft)

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

#### Bad (2 Etasje)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad med servant, speilskap, toalett og dusjhjørnet m/skyvedører.

#### Bad (1 Etasje)

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden  
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin

#### Bad (Kjeller)

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden  
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.

## 2 Etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

## 1 Etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn og oppvaskmaskin.

Vannstoppersystem.

## Kjeller:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn.

## SPECIALROM

Toalettrom med servant, speil og toalett.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør. Rør i rør system. Utenpåliggende forkrommende kobberrør.

Stoppekran i bad/kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke i kjøkken og bod i kjeller.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Mekanist ventilasjon i 1 Etasje med tilluft i rom.

Aggregat er plassert i felles gang i 1 Etasje.

Flere varmtvannsberedere er plassert i bod i kjeller.

Varmtvannsbereder fra 2007, størrelse 200 l.

Varmtvannsbereder fra 1991, fra størrelse 198 l.

Varmtvannsbereder fra 2001, størrelse 116 l.

## TOMTEFORHOLD

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast.

Nedløp er ført i drensledning ved husvegg.

Kjeller vegger i betong. Støpt plate på mark.

Forstøtningsmurer er av betong til adkomst kjeller.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	41	36	5
2 Etasje	96	96	0
1 Etasje	101	100	1
kjeller	83	82	1
<b>Sum</b>	<b>321</b>	<b>314</b>	<b>7</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	0	33
<b>Sum</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

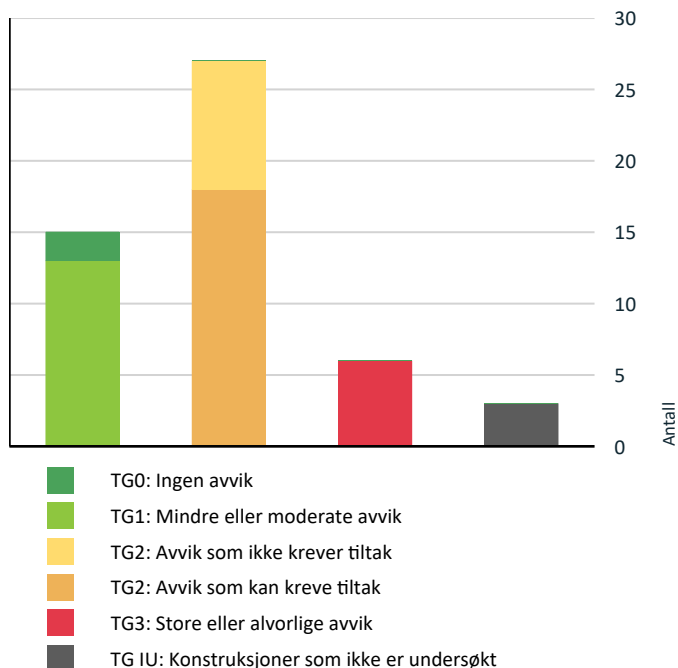
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

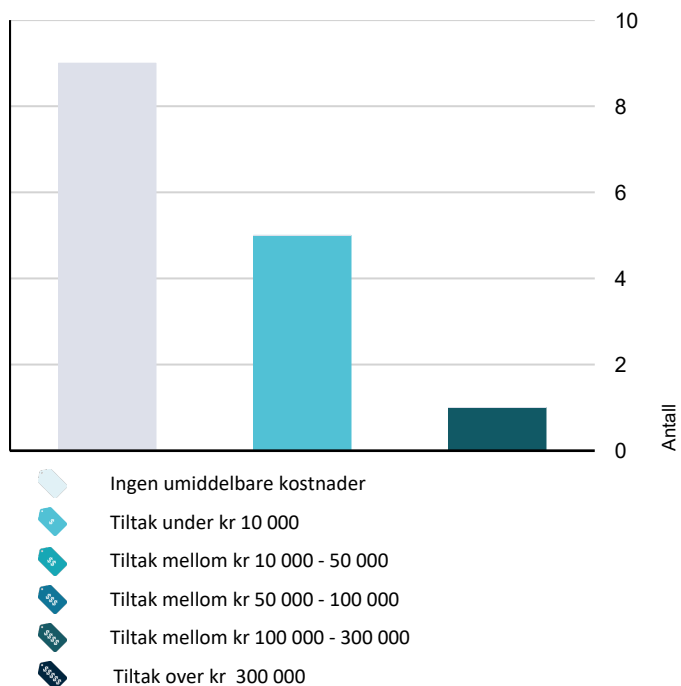
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille. Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Loft:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

2 Etasje:

Det er målt opp til 35 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 35 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 40 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 40 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 15 mm i rommets ytterkanter.

Merkbare skjevheter i bygningen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk.

Bratt trapp til loft som mangler rekkverk og håndløper.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### ! Våtrom > Generell > Bad (2 Etasje) [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Det mangler bryter til hastighets innstilling.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ukjent hvor stoppekran er plassert.

Bod med fordelerstamme til rør i rør og varmtvansberedere har ikke sluk eller system for lekkasjesikring.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skrusikringer



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (loft)

[Gå til side](#)



### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder.

Svertesopp på kledningen.



### Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Opprinnelige/eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Et sprukket glass i kjeller.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre dører til leiligheter med brukerslitasje.

Balkongdør fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 88 cm.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fleire eldre overflater.

Stedvis manglende avslutninger på belistning og overflater.

Manglende gulv v/dør mellom gang/kjøkken i 2 Etasje.

Skader i fliser i gang/kjeller.

Fleire fliser i kjeller med "bom" (hulrom under flis).

Knirk i flere gulv.



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ventilasjon via hull i pipeløp.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad (loft)

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert knirk i gulvet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er avvik:

Gulvet er med klikk vinyl og det er sprekker i skjøter. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i gulvet.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad (loft) [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hull i pipen for ventilasjon og ingen ventil.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad (kjeller) [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilen/utluftingen går til rommet ved siden av og ikke ut.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

Det er avvik:

Vannstoppersystemet er ikke tilkoblet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin. Normale brukslitasjer iht alder.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ventilator fungerer ikke optimalt.

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Svelleskader i plater v/servant.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på veggen v/svelleskade.

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

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

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv, det antas at dette skyldes kapillært oppsug fra grunn.

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det er oppdaget plast i kjellervegger.

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

Det er avvik:

Stedvis sår/hakk på karmen og dørblad/normal slitasje iht Alder.

### ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (1 Etasje) [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet i vater og derfor tilfredsstilles ikke normen på fallforhold og 25 mm fra overkant membran v/terskel og slukrist.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad (1 Etasje) [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (kjeller) [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sakader på speil.



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

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.  
Skader i benkeplater.



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1962

### Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

### Anvendelse

Boligen er for tiden utleid

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

! TG 1

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

! TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder. Svertesopp på kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

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 - 2

! TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller, 2 Etasje og felles entre.

Et vindu i kjeller er tettet med plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelige/eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Et sprukket glass i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

### Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

### Dører

! TG 2

Malt glatt ytterdør.

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lydør).

Finert entrédør til 2 Etasje.

Enkel glatt dør til 3 Etasje.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre dører til leiligheter med brukerslitastjer.

Balkongdør fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Utgang fra trapperom til balkong med tregulv og rekkverk/vegg.

Størrelse ca 6 m<sup>2</sup>.

Overbygd inngangsparti med skifer fliser og rekkverk. Størrelse ca 1 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 88 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv: Laminat, belegg og fliser.  
Vegger: Malte flater, Mdf plater, panel, badersplater og fliser.  
Himling: Himlingsplater, malte flater og panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Flere eldre overflater.  
Stedvis manglende avslutninger på belistning og overflater.  
Manglende gulv v/dør mellom gang/kjøkken i 2 Etasje.  
Skader i fliser i gang/kjeller.  
Flere fliser i kjeller med "bom" (hulrom under flis).  
Knirk i flere gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppussing av flater må påregnes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt plate og trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Loft:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

2 Etasje:

Det er målt opp til 35 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 35 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 40 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 40 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 15 mm i rommets ytterkanter.

Merkbare skjevheter i bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Radon

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

TG 2

Det foreligger ingen dokumentasjon på skorstein og vedovn. Boligen har mursteinspipe. Etasje oven i 2 Etasje. Sotluker i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ventilasjon via hull i pipeløp.

#### Konsekvens/tiltak

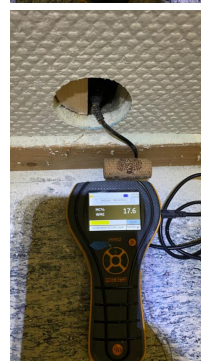
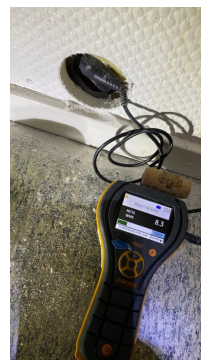
- Tiltak:

Dette bør kontrolleres nærmere.

### Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9 på gavlvegg og 8,3 på langvegg.



#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det er oppdaget plast i kjellervegger.

Plast i kjellervegger er ikke anbefalt løsning.

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

## Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.

Plassbygd tretrapp til loft.

### Vurdering av avvik:

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

Bratt trapp til loft som mangler rekkverk og håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte- og furu dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår/hakk på karmen og dørbblad/normal slitasje iht Alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling.

## VÅTROM

### LOFT > BAD (LOFT)

#### Generell

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte Mdf plater. Taket er malt.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har klikk vinyl og det er antatt varme folie som gulv varme.

Fall mot yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Gulvet er med klikk vinyl og det er sprekker i skjøter.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Sluk, membran og tettesjikt

TG IU

Sluk er under dusjkabinett og ukjent tettesjikt/membran.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Profilert baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via hull i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i pipen for ventilasjon og ingen ventil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om pipen er egnet til dette bruket.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD (1 ETASJE)

### Generell

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på en meter.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet i vater og derfor tilfredsstilles ikke normen på fallforhold og 25 mm fra overkant membran v/terskel og slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påkostninger må påregnes om få år.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg til oppvaskmaskin.

### Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJELLER > BAD (KJELLER)

### Generell

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

### Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter.

Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er ca 10-15 mm fall i dusjsonen.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med mansjett i pressring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys og dusjhjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sakader på speil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet må pusset opp om kort tid.

## Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilen/utluftingen går til rommet ved siden av og ikke ut.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på badet betyr at oppussing må til ok kort tid og da kan ventilasjonen utbedres og gjøres riktig.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

## 2 ETASJE > BAD (2 ETASJE)

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med servant, speilskap, toalett og dusjhjørnet m/skyvedører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### LOFT > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn og oppvaskmaskin.

Vannstoppersystem.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannstoppersystemet er ikke tilkoblet.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Normale brukslitasjer iht alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### KJELLER > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.  
Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn.

## Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ventilator fungerer ikke optimalt.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.  
Skader i benkeplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes om få år.

## Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Det mangler bryter til hastighets innstilling.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med servant, speil og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Svelleskader i plater v/servant.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på veggen v/svelleskade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
  - Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Påkostninger/oppussing må påregnes om kort tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 3

Kobberrør. Rør i rør system. Utenpåliggende forkrommede kobberrør. Stoppekran i bad/kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ukjent hvor stoppekran er plassert.

Bod med fordelerstamme til rør i rør og varmtvannssberedere har ikke sluk eller system for lekkasjesikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke i kjøkken og bod i kjeller.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.  
Mekanisk ventilasjon i 1 Etasje med tilluft i rom. Aggregat er plassert i felles gang i 1 Etasje.

## Varmtvannstank

! TG 2

Flere varmtvannsberedere er plassert i bod i kjeller.  
Varmtvannsbereder fra 2007, størrelse 200 l.  
Varmtvannsbereder fra 1991, fra størrelse 198 l.  
Varmtvannsbereder fra 2001, størrelse 116 l.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

! TG 3

*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.*

## Skrusikringer

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 oppdatert? (årstall)  
**Ukjent. Det foreligger ingen opplysninger.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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 at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## 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? Sjekker 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?  
**Ja**

## 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?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Det er utført el arbeider de siste årene uten dokumentasjon.  
Manglende deksel på stikkontakt i et soverom i 1 Etasje.  
Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Loft.



Kjeller.



1 Etasje



1 Etasje

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker apparat og røykvarlere i flere rom.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat i boligen, men om du har flere etasjer er det anbefalt å ha ett i hver etasje

Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

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 røykvarslere 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.

### Drenering

TG 1

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er ført i drensledning ved husvegg.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Kjeller vegger i betong. Støpt plate på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv, det antas at dette skyldes kapillært oppsug fra grunn.

### Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av betong til adkomst kjeller.

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

! TG 0

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring.

**Byggeår**

1974

**Kommentar**

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med papp, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av betong, 2 stk Vippeporter, vindu med enkelt glass i trekarmer, strøm og lys.

Det bemerkes opprinnelig/slitt garasje. Påkostninger må påregnes.  
Delsvis inspisert pga Lagrede gjenstander.

**Beskrivelse**

Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med papp, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning på en sokkel av betong, 2 stk Vippeporter, vindu med enkelt glass i trekarmer, strøm og lys.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	41	36	5	Trapperom , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad (loft)	Bod
2 Etasje	96	96	0	Gang/trapperom(felles) , Entré , Kjøkken , Gang 2, Stue , Gang 3, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang 4, Bad (2 Etasje)	
1 Etasje	101	100	1	Entré (felles), Gang/trapperom (felles) , Entré 2, Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad (1 Etasje), Stue , Kjøkken	Bod under trapp
kjeller	83	82	1	Entré , Bad (kjeller), Innredet rom, Toalettrom , Kjøkken , Gang , Innredet rom, Innredet rom, Innredet rom, Innredet rom	Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	<b>321</b>	<b>314</b>	<b>7</b>		

### Kommentar

Arealene i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger.

Aralet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde loft ca 233 cm.

Takhøyde 2 etasje ca cm.

Takhøyde 1 Etasje ca 255 cm.

Takhøyde kjeller ca 224 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

*Kommentar:* Boligen er utleid med flere bruksenheter. Det er flere steder som ikke er brannsikret eks. Tak i bod kjeller og trapperom. Det anbefales en gjennomgang/kontroll av boligen for å kartlegge oppbyggingen av konstruksjonene.

#### 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:* Boligens kjeller er innredet men ikke søkt kommunen om bruksendring.

**Loft mangler rømning:**

I bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4 kan rømningsvindu benyttes når underkanten av vinduet er maks 5,0 m over planert terreng, eller maks 7,5 m over planert terreng dersom man benytter en fastmontert stige med ryggbøyler. Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu.

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Det er målt ca 7,46 m fra underkant vindu og til terreng. Soverom i 2 Etasje er ikke godkjent.

Flere rom i kjeller tilfredsstillter ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).

**Info:**

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	33	0	33		Garasje
<b>Sum</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>		

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Tron Bentestuen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	81	858		0	498.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storgata 75

### Hjemmelshaver

Lange Dan De

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.  
Boligen ble befart uten eier.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 350 000	2019



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	22.08.2023	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av 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 slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/ML8383>

## 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