

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåtoppveien 72 , 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 gnr. 8, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1841

Eiendomsverdi ref nr: EI1474

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1998 og er med det ca 28 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 28 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort utfra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkings og undertakets tilstand.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger på takoverbygg over inngangspartiet.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

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

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men

brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etaleskille er av trebjelkelag og gulvet i 1.etasje er av betong.

Kommentar;
Lasern ble plassert på gulvet i alle 3 etasjer og på tilfeldige steder i etasjene og 2 rom i hver etasje ble kontrollert, med unntak av loftet, hvor det kun er ett rom som er relevant å måle. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på minimum 5 punkter i hvert rom. I 2 og 3 etasje ble det målt +/- 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har elementpipe. Ikke i bruk.

Kommentar;
Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøke med ildstedsmontør eller lokalt feievesen.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen. Avløp fra

Beskrivelse av eiendommen

badekaret til avløp(auavbrutt avløp), ifølge eier.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen på badet. Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under vaskemaskinen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved trappen i retning vaskerommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom 1.etasje;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc.

Toalettrom 3.etasje;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på vaskerommet i 2.etasje og toalettrommet i 3.etasje. Inntak, vannmåler og stoppekran i kjøkkenskapet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og enkelte klaffventiler.

Luft/luft varmepumpe.

Det er installert gassinstallasjoner/gasspeis i stuen i 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Søknadspliktige tiltak;

1.etasje;

Bod etablert under trappen.

2.etasje;

Bod på ett soverom fjernet

3.etasje;

Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

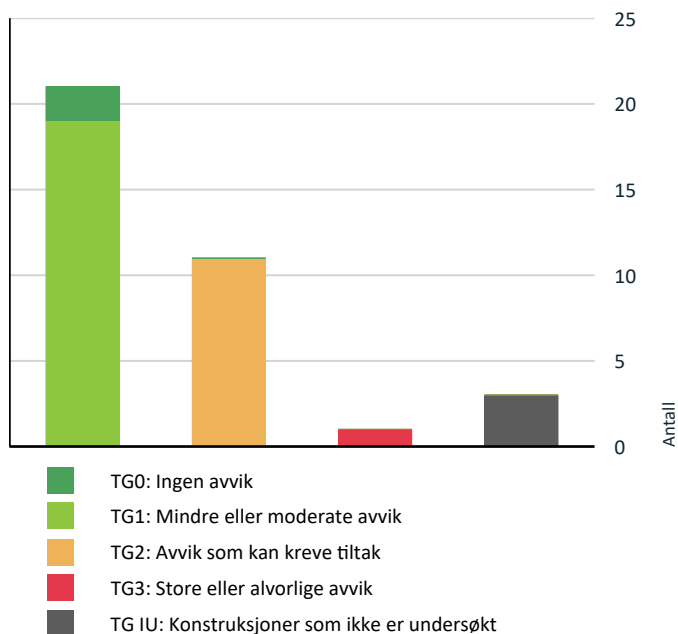
Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Ikke søknadspliktige tiltak;

Enkelte delevægger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

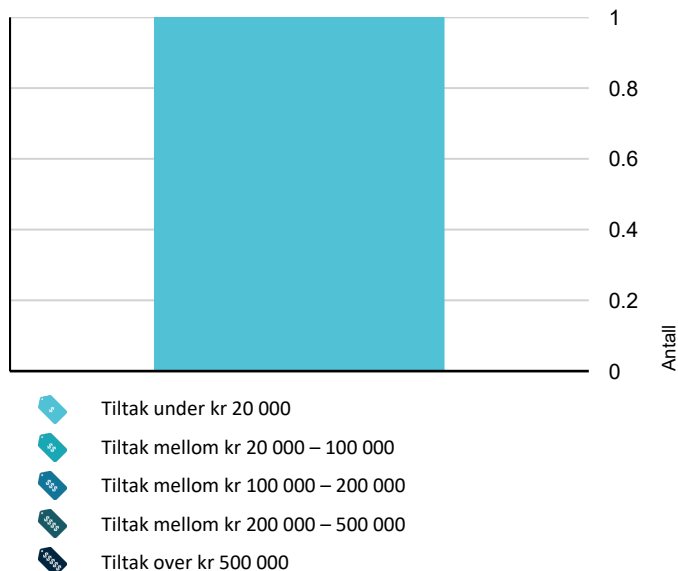
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inntil fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1998

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Bad og vaskerom
2024	Modernisering	Installasjon av gasspeis
2024	Modernisering	Installasjon av ny varmepumpe
2024	Modernisering	Modernisering av toalettrommene i 1 og 3.etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort utfra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkingens og undertakets tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger på takoverbygg over inngangspartiet.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Punkt 2;

Stige montert, men dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. For denne gjelder også at den skal være typegodkjent og montert i henhold til monteringsanvisning.

Punkt 3;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaringsdag, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringssdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Manglende har ført til pålegg fra feiervesenet. I henhold til Forskrift om brannforebygging § 6, skal eier sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget etter varsel om feiing eller tilsyn. Dersom dette ikke er ivaretatt, anses anlegget å ha mangelfull sikkerhet ved kontroll og feiing. Pipen er bekreftet ikke i bruk, og dette er en ting som må utbedres dersom det skal monteres tradisjonelt ildsted til pipen.

Punkt 3;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringsdagen av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringsdagen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Da takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket (ikke kaldtloft), var det ikke mulig å kontrollere oppbygning og lufting i konstruksjonen ved befaringen. Dersom lufting ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan dette over tid føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og redusert uttørking og forkortet levetid på materialene. Det er ikke registrert symptomer på fukt eller skader fra underliggende etasje ved befaringen. Det var heller ikke tegn til istapper, som normalt er et symptom ved manglende lufting. For å redusere usikkerheten knyttet til konstruksjonens oppbygning kan det være hensiktsmessig å innhente dokumentasjon eller opplysninger om hvordan lufting av takkonstruksjonen er løst. Videre anbefales normal oppfølging og observasjon av konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, himmelretning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av dørene, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulvet i 1.etasje er av betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i alle 3 etasjer og på tilfeldige steder i etasjene og 2 rom i hver etasje ble kontrollert, med unntak av loftet, hvor det kun er ett rom som er relevant å måle. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på minimum 5 punkter i hvert rom. I 2 og 3 etasje ble det målt +/- 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i 1.etasje fra laserens utgangspunkt og til balkongdøren. Avviket er på 15 mm og utløser automatisk TG 2.

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ikke i bruk.

Kommentar;

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonterør eller lokalt feievesen.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Avløp fra badekaret til avløp(auavbrutt avløp), ifølge eier.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekklister og bilder på membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet avtrekksmotor på loftet.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjsonen på badet. Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/3-2026



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under vaskemaskinen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2024. Det foreligger sjekkliste og bilder på membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgende skader.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet avtrekksmotor på loftet.



2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved trappen i retning vaskerommet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/3-2026



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

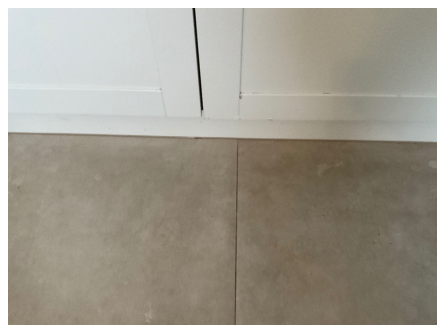
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe småskader på fronter, samt skade på koketoppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes. Observerte skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp sikret med waterguard eller lignende løsninger synlig.

Punkt 2;

På alle avtrekk utføres det "papirtest". Papirtesten er en enkel test på om avtrekket fungerer ved at papir suger seg fast til ventilen. På dette avtrekket ble ikke papiret hengende fast og avtrekket har nedsatt funksjon. Årsaken er sannsynligvis at selve ventilasjonskanalen ikke henger sammen med ventilen i som er synlig i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det er ikke dokumentert at rommet har vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil.

Punkt 2;

Ventilasjonskanal og synlig ventil bør kobles sammen. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurensset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima.



3.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Sluk i gulvet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

Innebygde toaletter skal har overløpsmuligheter, slik at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner raskt skal kunne avdekkes. Det er ingen synlig spalte for overløp fra kassen.

Punkt 2;

NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det anbefales å etablere avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner.

Punkt 2;

Det bør etableres avtrekk fra toalettrommet. Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurensset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima. Rommets plassering i bygget vanskeliggjør enkel etablering av avtrekk. Det er følgelig også vanskelig å anslå et kostnadsestimat for etablering av avtrekk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag basert på en forenklet løsning, eksempelvis etablering av ventilasjon ved å føre en kanal direkte gjennom yttervegg. I dette tilfellet ligger loftet under takflater uten nærliggende yttervegg, og etablering av ventilasjon kan derfor kreve føring av kanal gjennom takkonstruksjon eller over lengre avstand frem til egnet yttervegg eller takgjennomføring. Slike forhold kan innebære mer omfattende arbeider enn det som normalt ligger til grunn for et enkelt ventilasjonstiltak.

Kostnadsanslaget må derfor anses som usikkert, og endelig løsning og kostnad må avklares etter nærmere prosjektering og vurdering av fagperson. Faktiske kostnader kan avvike fra oppgitt intervall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene plassert på vaskerommet i 2.etasje og toalettrommet i 3.etasje. Inntak, vannmåler og stoppekran i kjøkkenskapet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet. Tilluft via ventiler i vinduer og enkelte klaffventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner/gasspeis i stuen i 1.etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.

Ukjent, trolig byggeåret

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

Ja OAEK

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Nye spottere og varmekabler på bad.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

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?

Ja Når jeg lader bil, vasker og tørker samtidig

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1998) og delvis oppgradert av tidligere eier og dagens eier. Eier har kun bodd i boligen siden 2024 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men det er aldri utført el-tilsyn. I tillegg er deler av anlegget nå snart 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område hvor det er knyttet usikkerhet til radonforekomsten. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for inn klima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Brannsikkerhet;

Mangel på røykvarsler medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varsling er avgjørende for rømning. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattestid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering.

Innvendig trapp;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

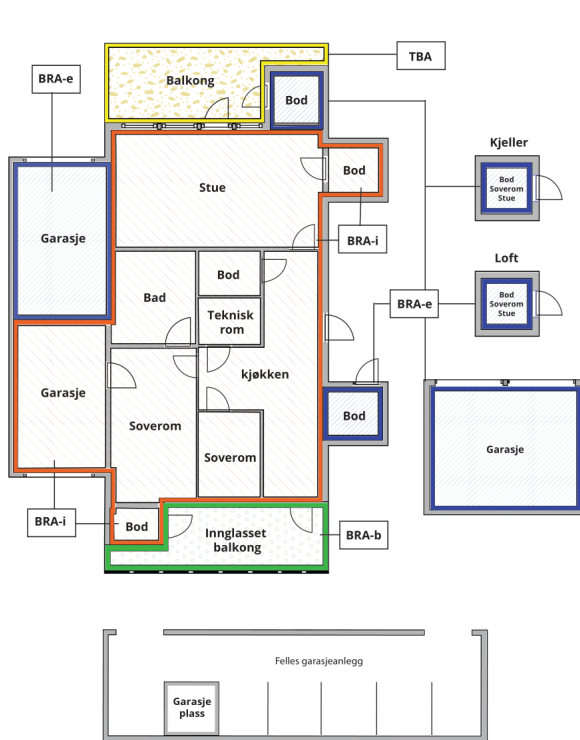
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	52	4		56	37		56
2.Etasje	51			51			51
3.Etasje	26			26		6	32
SUM	129	4			37	6	139
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, bod	Sportsbod	
2.Etasje	Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
3.Etasje	Hall m/trapp, loftstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadspliktige tiltak;

1.etasje;
Bod etablert under trappen.

2.etasje;
Bod på ett soverom fjernet

3.etasje;
Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om slike endringer og boligen fremstår ikke slik som originale og gjeldende tegniner i kommunens arkiver. Anbefales undersøkt. Dersom rommene lovlig skal benyttes slik som de fremstår, vil det være nødvendig å søke om bruksendring. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at arealet oppfyller krav til rømningsvei, dagslys, takhøyde og ventilasjon.

Ikke søknadspliktige tiltak;
Enkelte delevegger i 2.etasje er flyttet på og det er endret størrelse på enkelte av rommene. Slike endringer, utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Garasje plass i felles rekke

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kato Malvik	Takstingenør
	Susanne Stenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	8	247		0	215.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåtoppveien 72

Hjemmelshaver

Stenhaug Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende rett ved Skyttaputten. Området er rolig, ettertraktet og meget barnevennlig. Tjernet benyttes som skøytebane om vinteren. Videre er det etablert en fotballbane, skøytebane på vinteren, av velforeningen/dugnad i nærheten. Denne er samlingspunkt for ungene i området. Boligen har en naturskjønn beliggenhet rett ved Skyttaputten og marka, med flere populære badeplasser i gangavstand og gode forhold for sykling. Romstjern, vakkert beliggende i skogen, er et populært tursted for beboerne i nærområdet. Ved Lusevasan er det en fiskeplass. Rett utenfor døren har du skiløyper som gir tilgang til hele løypenettet i Lillomarka og Nordmarka. Et annet populært utfartssted er Bjørndalen skianlegg, som ligger i kort gangavstand og drives av Gjelleråsen IF. Her finnes et flott skianlegg med varmetue og akebakke, perfekt for familier som ønsker å drive med skileik og aking i nærområdet. Det er tilrettelagt for bål og grilling. Varingskollen alpenser, med et komplett alpintilbud, ligger også en kort kjøretur unna. Det er nyere idrettsanlegg ved Li ungdomsskole, med flere kunstgressbaner, svømmehall og skatepark, samt håndball- og sandvolleyballbane. I tillegg finnes det flere gode golfbaner i nærheten. Hauger Golfbane ligger vakkert til i sydhellingen mot Hellerudsletta, og fra klubbhuset har man flott utsyn mot banen og det omkringliggende landskapet. Innen rekkevidde finner man også lekeplass, treningssenter, klatrepark og ridesenter. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Hagan og Coop Mega Hagan, som begge ligger under 15 minutters gange fra boligen. Sistnevnte ligger på Hagansen, som også har apotek, helsestasjon, legesenter, frisør og blomsterbutikk. Det er også en kort kjøretur til Mosenteret og til Strømmen Storsenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten var i hovedsak snødekt på befaringstidspunktet, og terreng, overflater og opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes eller beskrives nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.06.1997	Plan, snitt og fasader-Nybygg	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.01.1998	Plan, snitt og fasader-Takoppløft	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	07.12.1998		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollskjema utførelse membran	05.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	09.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Pristilbud gasspeis	20.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.12.2024	Montering av gasspeis iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Blåtoppveien 72 - Nittedal - Vedtak om gebyrfritak	08.01.2025	Bekreftelse av at pipeløp ikke er i bruk	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.