

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nordbyveien 217, 2013 SKJETTEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 71, bnr. 57

 Andelsnummer 226

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1818

Referansenummer: MH5626

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1975 og er med det ca 51 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2013- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet malt overflater, pusset opp kjøkken, rehabilitert bad og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater, badene og kjøkken, fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar fra eier;

I botiden er det lag nye gulv på soverommene og i gangen. Det er i tillegg malt overflater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet nærmest entreen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 tilfeldige punkter totalt.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc-nærmest soverom;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Overstrømningsventil på veggen over dusjen som leder til tilstøtende rom med tilknytning til sentralt avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Pusset opp i 2016. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2016.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er ikke mulig å bore i et område hvor det ville vært hensiktsmessig å bore. Det mest fornuftige for en slik boring ville vært fra tilstøtende bad, eller naboileilighet, og inn mot dusjsonen. Fra soverommet er neste mulighet, men her var det stort garderobeskap. Å bore et par meter fra området hvor det er størst sjanse for uønsket fukt anses som ikke hensiktsmessig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/wc-nærmest kjøkken;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Tilknytning til sentralt avtrekk via ventil over badekaret.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret i fotenden.

Pusset opp i 2020. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2020.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vinskap, micro og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator i koketoppen med kullfilter.

Kommentar;

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er pusset opp i 2021, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17 krever lekkasjesikring, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefør ikke disse kravene. Lekkasjesikring er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badene (2stk). Vanninntak og stoppekran i skap.

Kommentar;

Slik jeg forstår fremvist dokumentasjon, ble rørskapet i leiligheten etablert i 2016 på rommet som ble rehabilitert i 2020.

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke i badekaret (rett over sluket).

Kommentar;

Øvrig røropplegg har ukjent alder, men med komponenter som trolig kan dateres tilbake til byggeår (stoppekran, røropplegg i kjøkkenet)

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badene. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping.

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet nærmest kjøkkenet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislågt kasse. Det er opplyst at berederen er fra ca. 2024, men dette er ikke dokumentert. Berederen er i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert en spalte i konstruksjonen som gir mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.

I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle 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.

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 bygningsdelen.

Radon;

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

Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr (røykvarslere)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

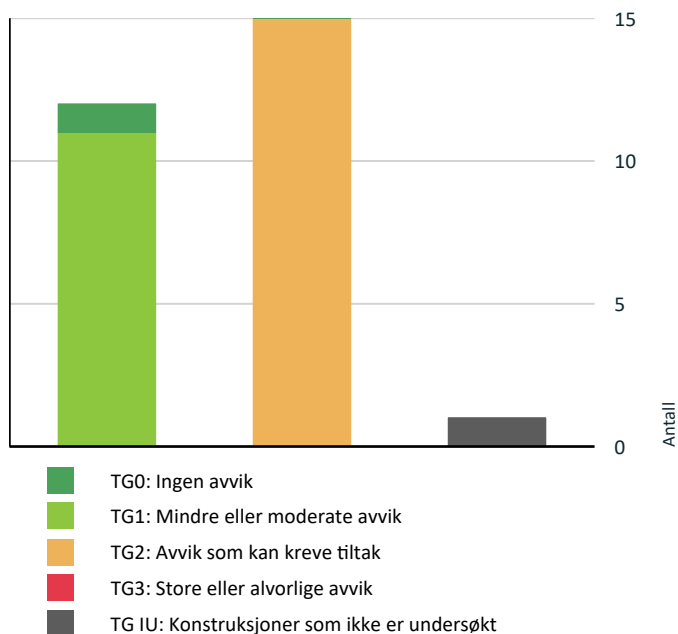
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I entreen er det opprinnelig bod i disse leilighetene. Boden er fjernet og gjort om til en del av gangen. 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 en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ellers er bad, toalettrom og vaskerom gjort om til 2 badrom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vindu-Kjøkken [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Rør i rør [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc-nærmest kjøkken > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - Soverom

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På foringene på vinduene på soveromsiden, er det registrert noe oppsprekking og misfarging som kan minne om fukt. Det ble kontrollert med fuktsøker, og det ble ikke avdekket forskjeller i verdier mellom områder med symptomer og områder uten symptomer. Jeg klarer heller ikke finne åpenbare grunner til at dette kan ha oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Får å lukke avviket må foringene skiftes/males, men før dette eventuelt gjøres er det viktig å avklare årsaken med sikkerhet. Utbedrer man noe uten å utbedre årsaken til at det oppstår, vil symptomer komme tilbake.



TG 2 Vindu-Kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduet 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. Det bemerkes at vinduet, som er fra 1974, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong, med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Kommentar fra eier;

I botiden er det lag nye gulv på soverommene og i gangen. Det er i tillegg malt overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

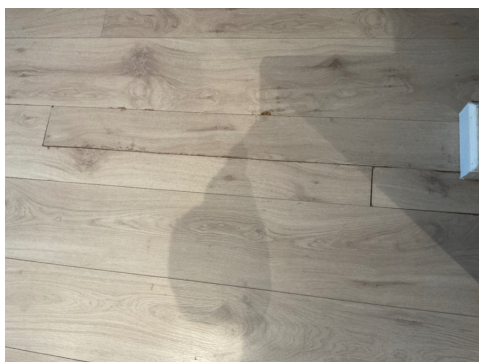
Stue/kjøkken gulv med enkelte lokale skader, særlig rundt skilleveggen mellom stuen og kjøkkenet. Det er i tillegg avdekket enkelte svellinger i noen skjøter i gulvet.

Rundt flislegging i gangen, og inn mot dører, listverk og lignende avslutninger, er det noe manglende silikon o.l

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må gulvet i stue kjøkken sannsynligvis skiftes, da det nok ikke lar seg utbedre lokalt. Overganger, silikonering og andre tilsvarende avslutninger, må også kompletteres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet nærmest entreen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 15 tilfeldige punkter totalt.

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.

Ca 18 mm nivåforskjell målt. Nivåforskjellen ble målt fra laserens utgangspunkt midt i stuen og til leilighetskillevegg i motsatt retning av kjøkkenet.

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.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Overstrømningsventil på veggen over dusjen som leder til tilstøtende rom med tilknytning til sentralt avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Pusset opp i 2016. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging i silikonfuge mellom gulv og vegg, og vegg/veggi dusjhjørnet. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid.

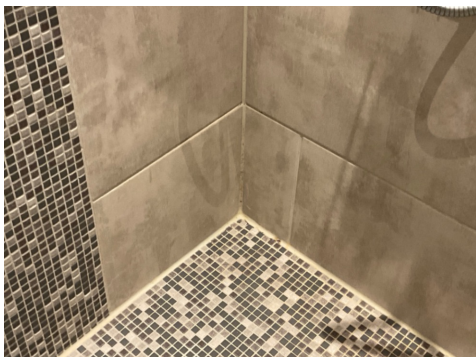
Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør byttes ut, og området rengjøres grundig. I tillegg anbefales det å sikre god ventilasjon og jevn oppvarming i rommet. Kan føre til uønsket lukt, videre soppvekst og potensiell forverring av innemiljøet.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Punkt 1;
Sprekk i servantens overflate.

Punkt 2;
Typiske svelleskader på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket, må servanten utbedres. Det er likevel ikke tegn til lekkasje til tross for sprekken og risikoen på befaringsstidspunktet vurderes som lav.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/dørbladet skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

! TG 2 Ventilasjon

Overstrømningsventil fra badet til tilstøtende bad tilknyttet sentralavtrekket. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

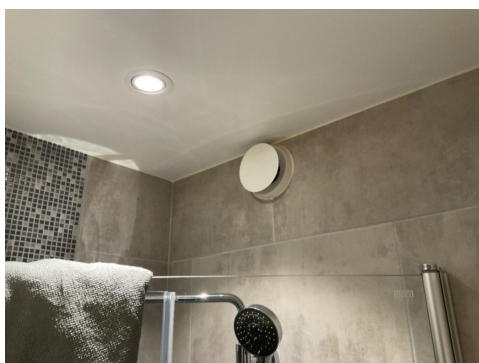
Løsningen sidestilles med naturlig ventilasjon og dette understøttes av blant annet svellinger på dørbladet, som er et tegn på mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader. Det er trolig en sammenheng mellom observasjoner i dusjonen (misfarging), og på dørbladet (svellinger). Det er likevel ikke sikkert det lar seg gjøre å montere et eget mekanisk avtrekk fra rommet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å bore i et område hvor det ville vært hensiktsmessig å bore. Det mest fornuftige for en slik boring ville vært fra tilstøtende bad, eller naboileilighet, og inn mot dusjonen. Fra soverommet er neste mulighet, men her var det stort garderoreskap. Å bore et par meter fra området hvor det er størst sjanse for uønsket fukt anses som ikke hensiktsmessig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Tilknytning til sentralt avtrekk via ventil over badekaret.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under badekaret i fotenden.

Pusset opp i 2020. Det foreligger skriftlig dokumentasjon fra utførende datert 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

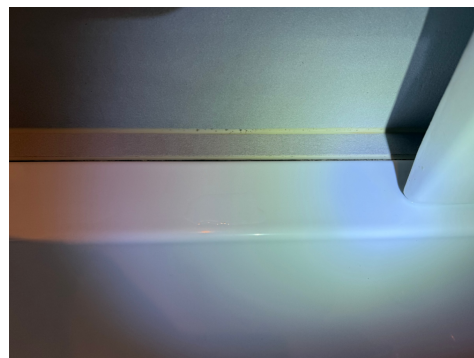
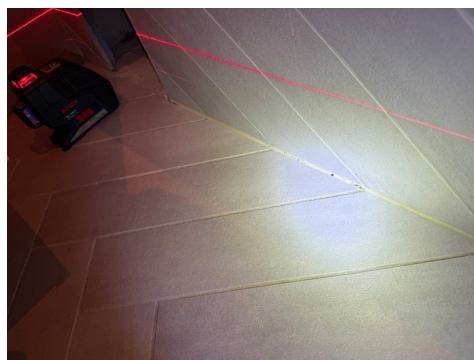
Misfarging i silikonfuge mellom gulv og badekarsvegg, samt badekaret og vegg. Det er trolig utviklet svertesopp som følge av fukt og mangelfull rengjøring over tid.

Lite bruk av ventilasjon og oppvarming, kombinert med utilstrekkelig renhold i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør byttes ut, og området rengjøres grundig. I tillegg anbefales det å sikre god ventilasjon og jevn oppvarming i rommet. Kan føre til uønsket lukt, videre soppvekst og potensiell forverring av innemiljøet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er kun registrert ca. 10 mm høydeforskjell innenfor dusjsonen. Dette er lavere enn anbefalt minimum for fall i henhold til preakseptert ytelse i TEK17. Løsningen kan dermed gi redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk. Vann fra badekaret ledes direkte til sluket via utenpåliggende avløpsrør.

Det ble i tillegg observert noe vann på gulvet under badekaret. Det er usikkert om dette vannet skyldes utett rør, ikke rensed sluk eller om det er fallforholdene under badekaret som gjør at vann ledes dårlig til sluket. Det er vanskelig å gjøre en skikkelig vurdering av fallforholdene under slikt innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Fall som ikke oppfyller krav kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under badekaret. Det er inspeksjonsluke fra fotenden av badekaret mot gulvet og under løs flis på badekaret. Sluket oppleves likevel vanskelig å nå, og jeg fikk ikke ut vannlåsen. Sluket vurderes også mangelfullt rensed.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

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

Sluket renses bør også renses. Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke rensed sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rensed sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig. (badet nærmest soverommet har dette)

Punkt 2;

Typiske svelleskader på dørbladet mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Punkt 3;

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig..

Punkt 2;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/dørbladet skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

Punkt 3;

Manglende lufterister i innmurt badekar gir begrenset ventilasjon av hulrommet under karet. Dette kan føre til opphopning av fukt, redusert uttørking etter vannsøl eller lekkasjer, og økt risiko for skjulte fuktskader over tid. Det anbefales å etablere lufterist(er) til hulrommet under badekaret for å sikre ventilasjon og redusert fuktrisiko.

3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.



3.ETASJE > BAD/WC-NÆRMEST KJØKKEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 22/1-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vinskap, micro og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet er pusset opp i 2021, og sånn sett er det Tek 17 som er gjeldende. TEK 17 krever lekkasjesikring, men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt intrefør ikke disse kravene. Lekkasjesikring er likevel en fornuftig installasjon og anbefales alle.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator i koketoppen med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innelima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger -Øvrig

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke i badekaret (rett over sluket).

Kommentar;

Øvrig rørpropplegg har ukjent alder, men med komponenter som trolig kan dateres tilbake til byggeår (stoppekrane, rørpropplegg i kjøkkenet)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.

Punkt 1;

Det er etablert nytt rør-i-rør-system på badene etter 2016 og 2020, men i kjøkkenbenken er det observert kobberrør, som trolig er fra tidligere. Dette tyder på at deler av anlegget ikke ble fornyet da resten ble oppgradert. Kobberrørene er ikke del av et lekkasjesikret system og har usikker alder.

Punkt 2;

Det er avdekket noe rust på selve stoppekrane under badekaret.

Konsekvens/tiltak

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

Punkt 1;

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Punkt 2;

Over tid kan videre korrosjon føre til redusert funksjon, blant annet at stoppekrane blir vanskelig å operere eller ikke stenger tett ved behov. Dette kan medføre økt risiko ved en eventuell vannlekkasje, da det kan bli vanskelig å stenge vanntilførselen raskt. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting av stoppekrane til moderne løsning ved tegn til videre rustutvikling, lekkasje eller i forbindelse med annet rørarbeid. Kontroll og eventuell utskifting bør utføres av fagperson.

! TG 2 Vannledninger -Rør i rør

Rør i rør system med fordelingskap på badene (2stk). Vanninntak og stoppekrane i skap.

Kommentar;

Slik jeg forstår fremvist dokumentasjon, ble rørskapet i leiligheten etablert i 2016 på rommet som ble rehabilitert i 2020.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badene. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på avrenning ved samtidig tapping.

! TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med avtrekksventil på badet nærmest kjøkkenet og kjøkkenet. Tilluft via ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Det er opplyst at berederen er fra ca. 2024, men dette er ikke dokumentert. Berederen er i drift på befaringstidspunktet. Det er etablert en spalte i konstruksjonen som gir mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann.

I henhold til rapportinstruksen skal det foretas vurdering av berederens alder, elektriske tilkobling, avrenning ved eventuell lekkasje samt fundament/underlag. På grunn av berederens innkassing er det ikke mulig å foreta visuell kontroll av disse forholdene ved befaring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereideren er innkasset på en måte som hindrer visuell kontroll av elektrisk tilkobling, rørtilkoblinger og sikkerhetsventil. Berederens alder kan ikke dokumenteres. Eventuell lekkasje vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig, til tross for etablert spalte for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til berederens faktiske tekniske tilstand. Eventuelle feil, begynnende lekkasjer eller svakheter i installasjonen kan forbli uoppdaget. Det anbefales å sikre bedre inspeksjonsmulighet via større inspeksjonsluke eller tilsvarende løsning, samt å innhente dokumentasjon på alder og installasjon dersom dette er tilgjengelig. Ved fremtidig ombygging eller utskifting bør berederen plasseres på et sted som gir bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at lekkasjer fra bereder eller tilhørende rørforbindelser ikke oppdages på et tidlig stadium. Manglende kontroll av elektrisk tilkobling kan også innebære en økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og personsikkerhet over tid. Samlet sett innebærer løsningen en høyere usikkerhet sammenlignet med beredere som er plassert åpent eller med full inspeksjonstilgang.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja – bytte av sikringsskap . med kursfortegnelse . MP elektro AS – orgnummer..... Foretaket slettet fra Brønnøysundsregisteret 2020 (Jobb utført februar 2020)

Ja varmekabler på begge badene og i gangen.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei – oppnår ikke kontakt med utførende firma da det er slettet i Brreg.

Ikke samsvarserklæring men faktura/ordrebekreftelse, på utført jobb på badene eller gangen.

JA . på kjøkkenet se samsvarserklæring i fra Bravide på utført elektrikerjobb på kjøkken samt utført jobb ang mangler/feil fra Eltilsyn

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2023. Under tilsynet ble det avdekket forhold som er dokumentert utbedret, og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befaring. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

Merk likevel at 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 personskafe. Jevnlig 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.

Det opplyses samtidig at det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for alle elektriske installasjoner utført etter 1.1.1999. Samsvarserklæring er forskriftsmessig dokumentasjon på at arbeid er utført av registrert virksomhet og i henhold til regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon innebærer redusert etterprøvbarehet av tidligere arbeider, men gir i seg selv ikke grunnlag for å konkludere med feil, mangler eller funksjonssvikt i anlegget.

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.

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Krav til røykvarsler følger av Byggeforskrift 1985, som stiller krav om røykvarsler i alle brannceller. Det er ikke registrert røykvarsler i leiligheten ved befaring, noe som gir økt risiko ved brann på grunn av manglende tidlig varsling.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Mangel på røykvarsler medfører økt risiko for personskafe 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.



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



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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	96		15	111	
Kjeller		2		2	
Ute		2		2	
SUM	96	4	15		
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc-nærmest soverom, bad/wc-nærmest kjøkken, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Ute		Bod	

Kommentar

- Leiligheten er målt til 95,7 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 96 m².
 - Innglasset balkong er målt til 14 m², men veggen mellom stuen/kjøkkenet og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp.
 - Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 183, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.
 - Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende.
- Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I entreen er det opprinnelig bod i disse leilighetene. Bodene er fjernet og gjort om til en del av gangen. 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 en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Ellers er bad, toalettrom og vaskerom gjort om til 2 badrom. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Utbedring etter el kontroll 2023
-Installasjon av varmepumpe 2024
-Skiftet varmtvannsbereider i 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Hege Karlsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	57		0	4555.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbyveien 217

Hjemmelshaver

Nordensvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H301/NORDENSVEI BORETTSLAG	948344688	H301	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Karlsen Hege

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
226	60 128 31.12.2024	306 019 31.01.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordbyveien 217 ligger sentralt på Skjetten med kort vei til bymessige områder som Strømmen og Lillestrøm med variert utvalg av butikker, kjøpesentre, kaféliv, restauranter og varemesse. I umiddelbar nærhet finner du Skjetten senter med ulike servicetilbud som post, lege og tannlege, butikker m.m. Skoler og barnehager er også innen gangavstand fra boligen. eiligheten ligger også i kort avstand fra Lillestrøm sentrum, som kan by på mange fasiliteter som kino, kultursenter, varemesse, shopping m.m. Videre ligger leiligheten i gangavstand til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Skjetten, Coop Extra på Skjettentoppen og Joker Sagdalen som er søndagsåpen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjetten Nærcenter et godt og variert utvalg. Videre er det få minutter med bil til Strømmen Storsenter som i dag er en av Norges største kjøpesenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og 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 er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skjettenområdet datert 27.06.1969.

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	14.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	06.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Bekreftelse på utførelse	02.10.2016	Epost med beskrivelser av hva som er utført på badet.	Gjennomgått	2	Nei
Bekreftelse på utførelse	23.02.2020	Epost med beskrivelser av hva som er utført på badet/vaskerommet.	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	06.02.2020	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.03.2020	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	16.07.2024	Rehab bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	27.03.2017	Legging av fliser og varmekabel i gang	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.01.2024	Installasjon varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.09.2023	Utbedre elrapport. Sluttkontroll på kjøkkenet. Koblet oppvaskmaskin på samme kurs som stekeovn. Monterte også stikk til panelovn	Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger	18.01.1974		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse	27.05.1975		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.11.2016	Oppstartfaktura på bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	02.12.2016	Oppussing av bad hos Hege Karlsen Nordbyveien 217.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	31.12.2016	Sluttfaktura på bad i Nordbyveien 217.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	26.04.2024	Monter ny 200 liter bereder på bad ink bereder/ arbeid og deler etter avtale.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	Noen mindre endringer/presiseringer etter gjennomlesning og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH5626>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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