

# Tilstandsrapport



📍 Greverudåsen 64, 1415 OPPEGÅRD

📖 NORDRE FOLLO kommune

# gnr. 243, bnr. 1034

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21229-26179

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QM5377

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Tony André Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

## Rapportansvarlig



Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eiendommen er halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1988 (ferdigattest 1991), beliggende i et etablert boligområde på Greverud i Nordre Follo. Boligen har et samlet bruksareal på 160 m<sup>2</sup> fordelt på tre etasjer, og fremstår som godt vedlikeholdt og i pen stand sett i forhold til alder og byggemåte.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i eiers botid. Badet i 1. etasje ble totalmodernisert i 2012 av BVN-godkjent våtromsbedrift, med tilhørende dokumentasjon på utførelsen. Kjøkkenet er oppgradert i 2024 med enkelte nye hvitevarer, og det er i nyere tid installert luft-til-luft varmepumpe. Ytterdør, vinduer og balkongdører i 1. etasje er skiftet i 2015 og 2017. Dette er forhold som bidrar positivt til boligens bruks- og energimessige standard.

Det er ikke registrert store eller alvorlige avvik (TG 3) ved befaringen.

Hovedtyngden av avvikene gjelder bygningsdeler fra byggeåret som har passert halvparten av forventet brukstid, og som derfor gis TG 2 ut fra alder og erfaringsbasert funksjonstid – ikke fordi det er påvist konkrete skader. Dette er normalt for en bolig av denne årgang, og tiltak kan i hovedsak planlegges som del av fremtidig vedlikehold.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, med fuktkontroll der hulltaking er faglig utelatt.

Det oppfordres til å lese rapporten i sin helhet for et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Halvpart av tomannsbolig

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

#### 2. etasje:

Etassen stemmer i hovedsak med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

#### 1. etasje:

Det er avdekket følgende avvik fra originale tegninger:

- Terrassen ved inngangspartiet er ikke inntegnet på de originale tegningene.
- Balkongen er utvidet. På de originale tegningene fremgår det at det på enden av balkongen opprinnelig var plassert en bod.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og dør fra entre til stue er fjernet.
- Baderommet er utvidet. Rommet var opprinnelig kun et toalettrom.

#### Underetasje:

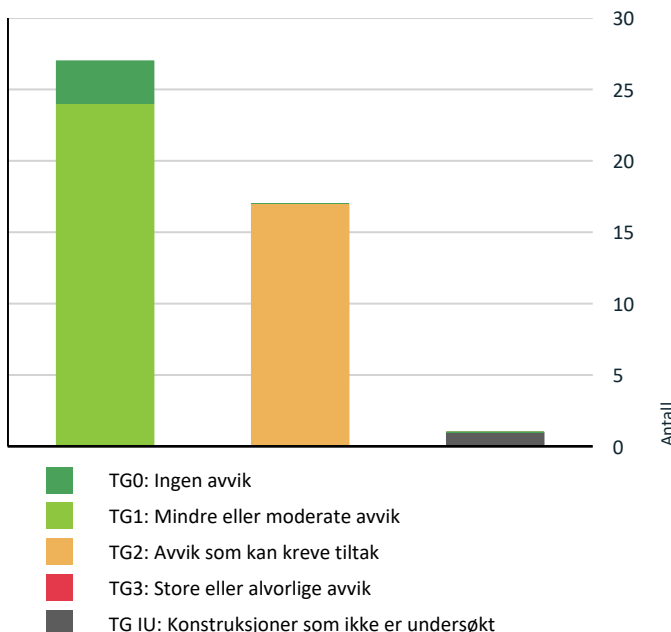
Den innvendige delen av underetasjen stemmer med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er oppført en markterrasse i hagen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av tomannsbolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

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

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


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdør underetasje** [Gå til side](#)


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


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


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


 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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


 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Underetasje > 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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1988

### Kommentar

Ferdigattest datert 1991.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Yttertekking med takstein. Taktekking og underliggende sjikt (undertak, sløyfer og lekter) er fra byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på omlegging eller utskifting. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak har oppnådd en alder som overstiger forventet funksjonstid for undertak, sløyfer og lekter, jf. tillegg C i NS 3600:2025. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for svekket funksjon i undertak og lektekonstruksjon. Skjulte forhold under tekkingen er ikke vurdert.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av tekking, undertak, sløyfer og lekter. Omlegging av tekking med tilhørende undertak må påregnes.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret 1988. Nedløp på oversiden av boligen er ført i rør. Nedløp på nedsiden av boligen avsluttes ved terreng ved grunnmur/såle. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er økt risiko for korrosjon, utettheter og redusert bortledning av takvann, som over tid kan påvirke kledning, grunnmur og drenering.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes. Tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes nøyaktig uten nærmere undersøkelser.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende, malt trekledning fra byggeåret 1988. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå. Kledning og overflate

# Tilstandsrapport

framstår uten synlige skader.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull innluftingsspalte gir økt risiko for fuktoppbygging bak kledning og kan over tid redusere kledningens levetid.

Tiltak:

Det anbefales at innluftingsspalte i nedre kant av kledning etableres eller utbedres i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon fra byggeåret 1988. Loftetasjen er innredet, og takkonstruksjonen er isolert og kledd med innerkledning. Kontroll er utført fra kne loft via luker. Store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon som følge av at etasjen er innkledd. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av innredet loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen i innredet del er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og det mangler dokumentasjon på utførelsen, jf. TG 2-kriterium i NS 3600:2025 A.3.18.1.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjulte forhold i isolert og innkledd takkonstruksjon er ikke vurdert. Konstruksjonens ventilering, tetthet og oppbygging kan ikke bekreftes.

Tiltak:

Det anbefales at dokumentasjon på utførelsen av innredet loft innhentes. Ved fremtidige tiltak bør konstruksjonen kontrolleres nærmere.

## ! TG 1 Vinduer 1.etasje

### Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringstidspunkt, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringstidspunktet.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Vindusglass fremstod som hele på befaringstidspunkt, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer

# Tilstandsrapport

på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

## Vurdering av avvik:

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

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringsstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for redusert funksjon, herunder punktering av glass, redusert tetthet og svekket overflate på karm/ramme.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduene ut fra alder. Vedlikehold av karm (maling/overflatebehandling) må påregnes inntil utskifting gjennomføres.

## TG 1 Ytterdør

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/Db35) fra 2015.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

## TG 1 Balkongdører 1. etasje

### Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punktering ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punktering kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringsstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringsstidspunktet.

## TG 2 Balkongdør underetasje

### Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

## Vurdering av avvik:

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

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker fremtidig funksjon, jf. tillegg C i NS 3600:2025. Døren fungerer etter tiltenkt formål på befaringsstidspunktet, men har passert halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

## Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stuen i 1. etasje til balkong i trekonstruksjon.  
Rekkverk i malte trekonstruksjoner. To markiser og stikkontakt montert på vegg.

Det er en markterasse i impregnerte trekonstruksjoner ved inngangspartiet, og en i hagen.

Visuell kontroll er utført. Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp bygget langs terrenget i belegningsstein og kantstein. Visuell kontroll er utført. Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Brannstige er montert på gavlvegg.



## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

#### 1. etasje – overflater

##### Gulv:

Entré og bod har flisgulv. Øvrige rom har laminat.

##### Vegger:

Malt panel på vegger gjennomgående. Bod har flis på vegger.

##### Himling:

Malt panel i himling gjennomgående. Entré har panel. Bod har glatte, malte flater.

#### Underetasje – overflater

##### Gulv:

Soverom 1 og soverom 3 har heltregulv. Trapperom og soverom 2 har laminat. Bod og vaskerom har belegg.

##### Vegger:

Gjennomgående glatte, malte flater på vegger. Vaskerom har malt panel.

##### Himling:

Gjennomgående glatte, malte flater i himling. Soverom 1 har malt panel.

#### 2. etasje – overflater

##### Gulv: Heltregulv i alle rom.

Vegger: Glatte, malte flater i stue og trapperom. Malt panel i soverom og kott.

Himling: Malt panel i alle rom.

–

Det påpekes en sprukket flis i entréen og hakk/riper i tregulv.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og behov for utbedring er innenfor hva kjøper må forvente i en brukt bolig. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.

Overflater på badet er vurdert separat.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt såle i underetasje. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og 2. etasje, er i trekonstruksjon. Målt gulvavvik er 10 mm gjennom hele rom. Det er ikke registrert knirk eller synlige deformasjoner ut over normal bruksslitasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt peisovn med innsats i stue, 1. etasje. Skiferplater foran ildsted. Pipeløp i leca. Visuell kontroll er utført.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng består av gang, tre soverom, bod, bad og vaskerom.

Yttervegger under terreng er kledd igjen, med unntak av et område under trappen hvor materialer er fjernet frem til betong, og konstruksjonen står åpen. I dette synlige området er det ikke observert tegn til skade på befaring. Øvrige vegger er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Hulltaking er ikke utført, da grunnmurskonstruksjonen er i multimur/multielement. Grunnmuren er en multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Bad er vurdert separat under eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmurskonstruksjonen er multimur/multielement, som er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens for fukt og råte. Skjulte forhold bak lukkede vegger i rom under terreng er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:  
Økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak:  
Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng med tanke på fuktsymptomer. Nærmere undersøkelser bør vurderes dersom symptomer oppstår.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig tretrapp som er malt mellom etasjene.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.  
Profilert, foliert dør til badet.  
Glatte, malte dører i underetasjen.

Det påpekes noe svelleskader i bunn av badersdøren som er malt over. Forholdet påvirker ikke bruksfunksjonen og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

2.etasje:  
Lagring i knevegg.

Underetasje:  
Bod under trappen.  
Garderobeskap med glatte, folierte fronter på to av soverommene.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er totalmodernisert og ble ferdigstilt i 2012 av Larmerud Rørservice AS / Bademiljø. Det foreligger tilbud datert 27.12.2010 og signert kontrakt med planlagt ferdigstillelse 14.03.2011. Larmerud Rørservice AS hadde på utførelsestidspunktet sentral godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven, og er dokumentert som BVN-godkjent våtromsbedrift.

Elektrisk arbeid ble utført av Kolbotn Elektro AS, med samsvarserklæring datert 19.10.2010 etter NEK 400:2006. Det foreligger garantiskjema for varmekabler i gang ca. 3,5 m<sup>2</sup> (TKXP-anlegg, to-leder, 230 V med romføler), installert oktober 2010 av samme foretak. Det foreligger senere elektrisk arbeid på badet utført av Rett Elektro AS 19.11.2024.

#### Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befarings uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstillende dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt panel i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm, som er i henhold til dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en gulvflis som har knekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Knekt flis kan gi redusert tetthet i overflaten og svekket beskyttelse mot fuktgjennomgang til underliggende membran.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av den berørte flisen. Fugemasse kontrolleres og utbedres ved behov.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

# Tilstandsrapport

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

## Konsekvens/tiltak

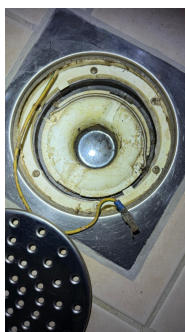
- Tiltak:

### Konsekvens:

Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

### Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.  
Veggmontert toalett.  
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggen vender mot tilstøtende yttervegg. Inngrep vurderes som upraktisk og kan medføre skade på innredningen. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

# Tilstandsrapport

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom som er opplyst å være fra 2010.  
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Selger innehar noe dokumentasjon på utførte arbeider ved våtrommet i egen perm.

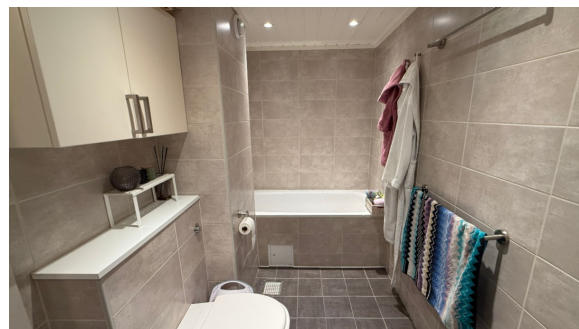
#### Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstillende dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt panel i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 20 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vannrette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Aluminiumssluk uten synlig klemring og tettesjikt.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.  
Veggmontert toalett.  
Badekar med dusjstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterner. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Eldre vaskerom med moderniseringsbehov.

Vaskerommet kan se ut som har fått oppgraderte overflater og belegg siden byggeåret, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstillende dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Glatt, malt himlingsflate.

Malt tapet på veggflatene.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv.

Det er målt en høydeforskjell fra topp belegg ved terskel til topp slukrist på ca. 45mm. Dette er innenfor dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe ujevnheter på gulvbelegget i området som ikke er rundt sluket og enkelte steder hvor belegget ikke er ordentlig klemt ned til underlaget.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

#### 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.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Originalt plastsluk med belegg klemt ned i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask og blandebatteri montert på vegg.  
Innredning med glatte, folierte fronter og laminat benkeplate.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.  
Varmtvannsbereder.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventil i himlig og tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen.  
Kjøkkenet har glatte, malte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast fra 2024.

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har integrert induksjonsplattetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Platetopp, stekeovn og kjøøl/fryseskap og ventilator er opplyst å være fra 2024.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.  
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørføringene i boligen består av både kobberør, plastmantlet kobberør og noe plastrør.

Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.

Rørføringene og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrørene er eldre i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

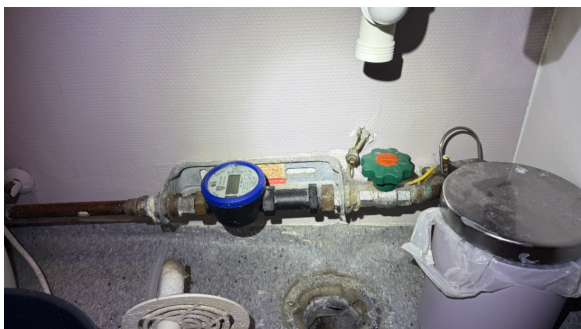
# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger. Det er økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt på eldre rørstrekk.

## Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer. Ved oppgradering av våtrom anbefales samtidig utskifting av tilhørende rør.



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er økt risiko for utettheter, tilstopping eller brudd på eldre anlegg.

## Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer. Ved oppgradering av våtrom anbefales samtidig utskifting av tilhørende rør.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk.

Avtrekke styres fra bryter i trapperommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.



# Tilstandsrapport

## 🔌 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.

Volum: ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2012

Tilkobling: stikkontakt.

Sluk i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.



## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til -25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2-3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.



## 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
53 AMP hovedsikring med 13fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**  
**Eventuelt tidligere utførte arbeider, utover det som er opplyst under, er ikke kjent.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**I nåværende eiers botid er det fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro, datert 2024, med følgende beskrivelse:**

**frakobling av lys under kjøkken.**

**montering av 2 stk. stikkontakter under kjøkkenskap**

**montering og tilkobling av platetopp.**

**montering av 6 spotter bad.**

**montering av dimmer og termostat.**

**montering av dimmer i gang.**

**Av tidligere arbeider er det fremlagt følgende:**

**Samsvarserklæring fra Presterud & Riiser Elektro AS med detaljert arbeidsbeskrivelse for ulike arbeider i boligen, datert 2017.**

**Samsvarserklæring fra EL-Kontakten AS på installasjon av ladestasjon, datert 2022.**

De ovennevnte samsvarserklæringene er tilgjengeliggjort i Boligmappa.

**Det finnes ingen fullstendig samsvarserklæring for hele det opprinnelige el-anlegget fra byggeåret (1986/87). Det som er dokumentert er kun mindre arbeider og utvidelser fra 2022 og 2024. Dette betyr at hoveddelen av det elektriske anlegget er udokumentert, noe som er typisk for boliger fra denne perioden.**

3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

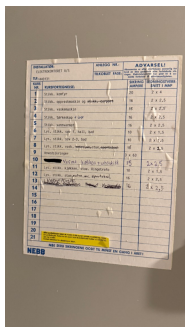
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Ja Anlegget mangler samsvarserklæring for opprinnelig installasjon, men det er utført dokumenterte arbeider i 2022 (elbil-lader) og 2024 (diverse vedlikehold iht. NEK 400). Anlegget bør inspiseres av el-fagmann for å vurdere om det er behov for oppgradering.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er passert. Det er økt risiko for fuktinnslag mot grunnmur og rom under terreng.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og rom under terreng med tanke på fuktsymptomer. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tidspunkt for utskifting kan ikke fastsettes nøyaktig.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i multimur.

Multimurelementer (isolasjonselementer med kjerne av polyuretanskum og gipsplater på begge sider) har vært mye brukt som innvendig isolasjon mot betonggrunnmur.

En kjent skadetype er fukt i gipsplaten mot betongen og i elementets bunnsvill av tre, noe som kan medføre muggvekst i gips og mulig råte i bunnsvill.

Eventuell fukt kan ha sammenheng med vanninntrengning utenfra eller oppfuktning i byggetiden.

Bakre gipsplate har begrenset uttørkingmulighet, og forholdene er ofte mest utsatt i rom med tette overflater, som våtrom.

Det er ikke bad i kjeller i denne boligen, og det er ikke observert synlige tegn til nevnte skader.

Vurderingen er basert på visuell, ikke-inngripende befarings, og skjulte forhold kan ikke verifiseres.

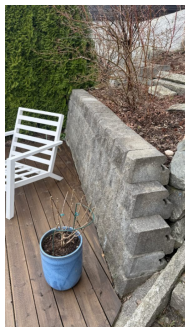
Avvik grunnet multimur og dens oppbygning er vurdert under Rom under terreng.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er på to forskjellige nivåer som skråner imot vest.

Terrenget rundt byggverket skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terrenget bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrenghorholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

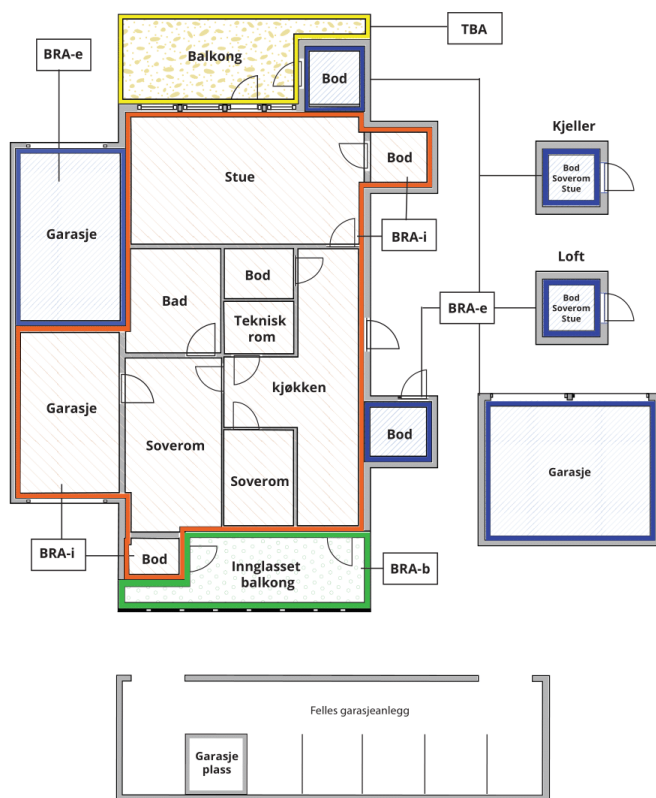
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	34			34		21	55
1.etasje	63	4		67	31		67
Underetasje	59			59	21		59
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>4</b>			<b>52</b>	<b>21</b>	<b>181</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Allrom, trapperom, bod, soverom, kott		
1.etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang, 3 soverom, bod, bad, vaskerom		

## Kommentar

### 2.etasje:

Etasjen har et gulvareal på 55m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak er det kun 34m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen.

### 1.etasje:

Arealet i etasjen er målt til 63,27m<sup>2</sup>.

Utvendig bod målt til 4,37m<sup>2</sup>. Arealet er medberegnet som BRA-e i arealoversikten.

Utgang fra stuen til nordvestvendt terrasse målt til 20,95m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet er det i tillegg en terrasse målt til 10,48m<sup>2</sup>.

### Underetasje:

Arealet i etasjen er målt til 59,30m<sup>2</sup>.

I hagen er det en markterasse målt til 20,68m<sup>2</sup>.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøyte gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



2. etasje:

Etasjen stemmer i hovedsak med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Det er avdekket følgende avvik fra originale tegninger:

- Terrassen ved inngangspartiet er ikke inntegnet på de originale tegningene.
- Balkongen er utvidet. På de originale tegningene fremgår det at det på enden av balkongen opprinnelig var plassert en bod.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og dør fra entre til stue er fjernet.
- Baderommet er utvidet. Rommet var opprinnelig kun et toalettrom.

Underetasje:

Den innvendige delen av underetasjen stemmer med dagens bruk i henhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er oppført en markterrasse i hagen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befarings og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektroarbeider. Se punktet "Elektrisk anlegg".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Håvard Bergheim	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1034		0	264.3 m <sup>2</sup>	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Greverudåsen 64

### Hjemmelshaver

Bergheim Håvard, Bergheim Rebecca Seim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Greverud i Nordre Follo kommune, Akershus. Området kjennetegnes av rolige boliggate med eneboliger og rekkehus, med god tilgang til grøntområder og marka. Det er kort vei til Greverud sentrum med dagligvarebutikker, servicetilbud og skoler. Offentlig kommunikasjon er godt utbygget med bussruter i nærheten, og det er ca. 20 km til Oslo sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Greverudåsen, som er offentlig vei. Intern adkomst til boligtun er bilfritt med parkering/garasjeplass tilgjengelig.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er «Del av Vestre Greverud» (eldre reguleringsplan). Planens bestemmelser er tilgjengelig hos Nordre Follo kommune (tidligere Oppegård kommune).

### Om tomten

Tomten er på 264 m<sup>2</sup> (eiet tomt) og fremstår som velstelt med hage og solrike uteplasser. Bilfritt boligtun gir trygge og rolige omgivelser.

Det er ingen registrerte festegrunner eller andre matrikkelenheter tilknyttet eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig (halvpart av vertikaldelt tomannsbolig). Matrikkel: Gnr. 243, bnr. 1034 i Nordre Follo kommune.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige	<b>Avtalenr</b> 89421204	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Husforsikring tegnet av eier.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	
3	23.04.2026	Oppdatert etter tilbakemelding fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende målereglene i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

# Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/revirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/revirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Revirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje  
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelse er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.