Tilstandsrapport

Enderekkehus over 2 plan

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 98, bnr. 71

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11745-1166 **Eiendomsverdi ref nr:** FV6587

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eduart Kryeziu **Vår ref:** Eduart





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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Enderekkehus over 2 plan med 1 etasje og 2 etasje. Kaldt loft med adkomst fra luke i himling i trappegang i 2. etasje. Adkomst til boligen via 1 etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Det er markterrasse ved inngangsparti og markterrasse med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage.

Det er isolert sportsbod og vedbod ved inngangsparti. Garasje i felles rekkegarasje med plass for 1 personbil. Det er motorisert garasjeport og tilrettelagt til elbillader.

Nåværende eiere kjøpte boligen i 2023 og har gjort flere oppgraderinger både på innvendige og utvendige overflater.

Bl.a. oppgardert innvendige overflater og innredning. Oppgardert begge våtrommene med nyere overflater, innredning og sanitærutstyr. Nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradert el-anlegg, oppgradert vann og avløpsledninger inn i boligen.

Oppgradert uteområde med bl.a. ny plen, plantet busker, bygde støttemur med rekkverk over den, grus og belegningsstein ved inngangsparti. Bygde markterrasse ved inngangsparti og markterrasse med adkomst fra kjøkken.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje. Flere av bygningsdelene som har fått tildelt TG 2 er del av fellesanliggende konstruksjoner (gjelder tomteforhold og bygningsskallen). Når det gjelder fellesanliggende konstruksjoner er det borettslagets sitt ansvar til å vedlikeholde

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Enderekkehus over 2 plan - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/hage og fra kaldt loft.

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Takrenner og nedløp er av metall. Pipeløp over tak i beslag.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft.

Dette loftet er kun isolert mot 2.etasje, og det er derfor "kaldt lagringsloft". Arealet på loftet er ikke måleverdig, og adkomsten til loftet er via luke i 2.etasje.

Loftet har et gulvareal på ca. 35m².

Undertak inspisert fra loft.
Undertaket vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Kjøkkenvinduet er av tre og med 2-lags isolerglass. Elektrisk persienner.
Profilert brann- og lydklassifisert (B30/Db35) entrédør i tre med glassfelt og kodelås. Terrassedør i treverk, med 2-lags isolerglass fra 2011.
Det er ytterdører til begge utenoder i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2001.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt treverk.
Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 kvm. Deretter utgang til inngjerdet hage.

Ved inngangspartiet er det en nordvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 28 kvm. Blomsterkasse. Grus og belegningsstein ved inngangen. Sportsbod og vedbod ved inngangsparti.

Elektrisk markise montert på markterrassen i 1.etasje (sør).

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat og flis i entre. Elektriske varmekabler på gulv i entre. Varmefolie på gulvet i 1 etasje.
Veggene har sparklet og malte flater. Noen vegger med spilepanel.
Himlingen har sparklet og malte flater samt takessplater. Downligts på himling i noen rom.
Etasjeskiller og gulv på grunn er av trekonstruksjoner.

Det antas at sålen i første etasje er i betongkonstruksjoner.
Etasjeskiller imellom etasjene er i trebjelkelag.
Det er gjennomført kontrollmåling av etasjeskille i begge etasjer.
Det ble ikke registrert negative avvik ut over gjeldende standard.
Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.

I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.

Ingen radon måling foretatt eller fremlagt.
Det er mursteinspipe. Peisovn

Det er pipeløp i bygningen (teglstein forblendet).

Frittstående peisovn i stue.

_____
Pipeløp er formelt testet og vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Dato siste feiing:
23.06.2025 - pipe ble kontrollert, det var ikke behov for feiing.

Beskrivelse av eiendommen

Dato for siste tilsyn:
23.06.2025 - tilsyn uten avvik.
Det er malt og rettleddet tretrapp. Teppe på trinnene.
Det er profilerte dører innvendig. Glassdør mellom entre og stue.
Ifølge eier ble det montert nye dører i boligen i 2023.
Ved visuell befaring på befaringsdagen ble det ikke observert tegn fra skadedyr og fuktkrevende insekter. Ble ikke opplyst av eier heller om det forholdet.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Garderobeskap på soverommene og i entre fra 2023.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad/wc
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett, elektrisk avfukter og tilluft. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv.
Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.
Veggene er med flis, og himlingen har sparklet og malte flater.
Downlights på himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 3 cm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 cm.
Våtrommet er innredet med heldekkende servant og underskap samt speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdører i herdet glass..
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,1.

Våtrom › 2 Etasje › Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Elektrisk avfukter og tilluft. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap.
Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.
Våtrommet har flis på vegg. Himling er med sparklet og malt flater og innfelt downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2,5 cm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,5 cm.
Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, veggmontert toalett, baderomsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,1.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt. Integrert hvitevarer: Kjøl/frys, platetopp med integrert ventilator, stekeovn. mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med frostet glassfronter i overskapet samt downlights inn i skapet.
Ventilator integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap på baderom i 1. etasje.
Stoppekran for hele rekken og vannmåler plassert i trapperom i 1. etasje. Ifølge eier tilhører den hele rekken. Stoppekran til boligen er plassert i stakeluke på bad i 1. etasje.
Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er observert på badet i 1. etasje.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1undersøkelse.
Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på trapperom. Ifølge eier utført kontroll i 2025.

Oppvarming via elektriske varmekabler på flislagte gulv, varmefolie på gulvet i 1. etasje, peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner.
Utstyr er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer normal.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i trapperommet i 1. etasje
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ifølge eier ble el-anlegget oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av boligen.
Brannslukningsapparat 1 til hver etasje og røykvarsel.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Varmefolie på laminatgulv i 1 etasje. Peisovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
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.
Grunnmuren er antatt av betong, og fundamentet er støpt plate.

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.
Forstøtningsmuren er av betongstein/miniblokk/helblokk.

Ifølge eier ble den satt opp i 2023/24 året. Rekkverk over støttemur i tre.
Lett skrånende tomt.
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er koble til offentlig vann og avløpsnett.
Opparbeidet tomt med plen, grus ved inngangsparti, prydbusker, markterrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti med blomsterkasse, markterrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage. Inngjerdet hage, støttemur i betongstein/miniblokk/helblokk med rekkverk i tre over støttemur.
Hage og uteområde ble oppgradert i 2023/24.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

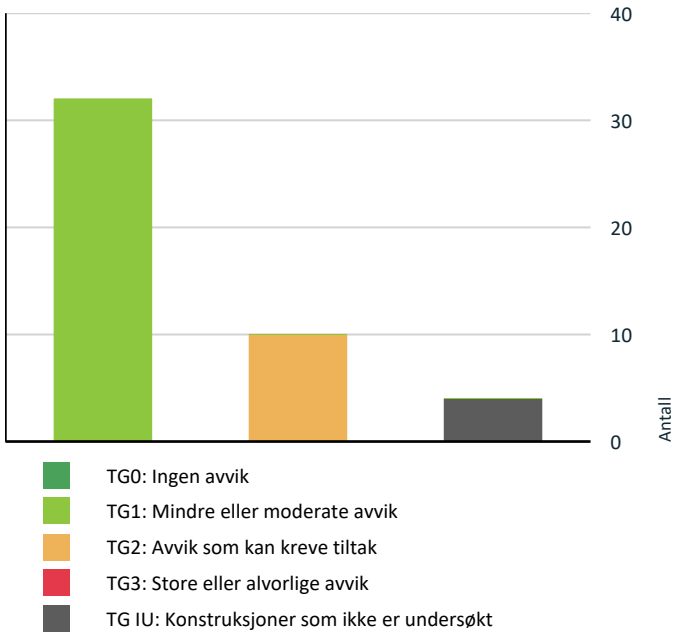
Enderekkehus over 2 plan

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

Lekerom i 2 etasje er gjort til et soverom. Det er ukjent når vedbod ble bygd.

Sammendrag av boligens tilstand

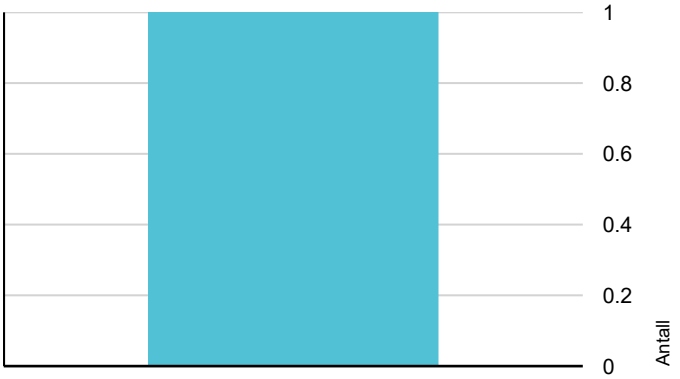
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus over 2 plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjøkkenvindu	Gå til side
Utvendig > Balkongdør i 2. etg og tredører til utebod	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS OVER 2 PLAN



Byggeår
1978

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Enderekkehus over 2 plan og kaldt loft. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Kaldt loft med adkomst via nedfeltbarestige i trappeoppgangen i 2. etasje.
Det er markterrasse med adkomst fra kjølkken i 1. etasje og deretter utgang til inngerdet hage.
Markterrasse ved boligens inngangsparti. Isolert bod på ca. 5 kvm i enden av terrasen. Vedbod på ca. 3 kvm ved boligens inngangsparti. Blomsterkasse.
Det medfølger garasje i felles rekkegarasjeanlegg med plass for 1 personbil.

Boliogen holder en generelt god standard både på innvendige og utvendige overflater.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og har gjor oppgraderinger både på innnvendigfe og utvendige overflater.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert både innvendige og en delvis utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/hage og fra kaldt loft.

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid. Ved inspeksjon på kaldt loftet ble ikke registrert unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking har passert forventet levetid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Utbedring og vedlikehold av taktekking i borettslag og sameier gjøres som et felles tiltak.
Den bygningsdelen er et fellesanliggende konstruksjon

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Pipeløp over tak i beslag.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt pga. slitasje som ble observert i en nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

I borettslag og sameier dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft.

Dette loftet er kun isolert mot 2.etasje, og det er derfor "kaldt lagringsloft". Arealet på loftet er ikke måleverdig, og adkomsten til loftet er via luke i 2.etasje.

Loftet har et gulvareal på ca. 35m².

Undertak inspisert fra loft.
Undertaket vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. I borettslag og sameier slike tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Det ble observert råteskader på bordkledning i 2 steder. Disse bør byttes og behandles.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjøkkenvindu

Beskrivelse
Kjøkkenvinduet er av tre og med 2-lags isolerglass. Elektrisk persienner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det påpekes at kjøkkenvinduet er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduet har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Profilert brann- og lydklassifisert (B30/Db35) entrédør i tre med glassfelt og kodelås. Terrassedør i treverk, med 2-lags isolerglass fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør i 2. etg og tredører til utebod

Beskrivelse
Det er ytterdører til begge utenoder i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og innenfor intervallet av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Tredører til uteboder med normal slitasje ihht. alder. Likevel oppfyller tredørene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stuen til sydvendt balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden på balkongen i 2. etasje er målt til 94 cm.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for vedlikehold og beising/maling av terrassebord og rekkverk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Bygningsdelen fungere med dette avviket.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 kvm. Deretter utgang til inngjerdet hage.

Ved inngangspartiet er det en nordvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 28 kvm. Blomsterkasse. Grus og belegningsstein ved inngangen. Sportsbod og vedbod ved inngangsparti.

Elektrisk markise montert på markterrassen i 1.etasje (sør).

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og flis i entre. Elektriske varmekabler på gulv i entre. Varmefolie på gulvet i 1 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har sparklet og malte flater. Noen vegger med spilepanel. Himlingen har sparklet og malte flater samt takessplater. Downligts på himling i noen rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv på grunn er av trekonstruksjoner.

Det antas at sålen i første etasje er i betongkonstruksjoner.
Etasjeskiller imellom etasjene er i trebjelkelag.
Det er gjennomført kontrollmåling av etasjeskille i begge etasjer.
Det ble ikke registrert negative avvik ut over gjeldende standard.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.

I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.

Ingen radon måling foretatt eller fremlagt.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Peisovn

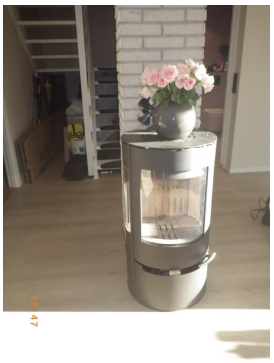
Det er pipeløp i bygningen (teglstein forblendet).

Frittstående peisovn i stue.

_____
Pipeløp er formelt testet og vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Dato siste feiing:
23.06.2025 - pipe ble kontrollert, det var ikke behov for feiing.

Dato for siste tilsyn:
23.06.2025 - tilsyn uten avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt og rettleddet tretrapp. Teppe på trinnene.

Vurdering av avvik:

• TG er gitt pga. de avvikene som ble observert på befaringsdagen.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører innvendig. Glassdør mellom entre og stue.
Ifølge eier ble det montert nye dører i boligen i 2023.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved visuell befaring på befaringsdagen ble det ikke observert tegn fra skadedyr og fuktkrevende insekter. Ble ikke opplyst av eier heller om det forholdet.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene og i entre fra 2023.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett, elektrisk avfukter og tilluft. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis, og himlingen har sparklet og malte flater.
Downlights på himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 3 cm fall mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med heldekkende servant og underskap samt speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdører i herdet glass..

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Tilluft under dørspalte.

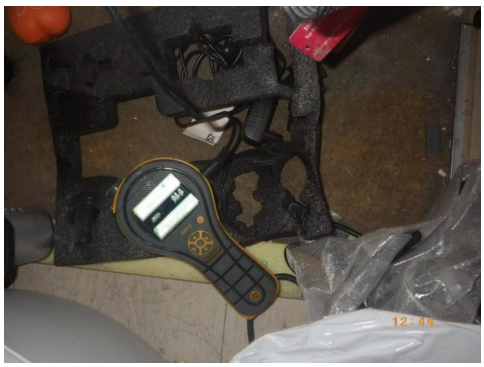
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

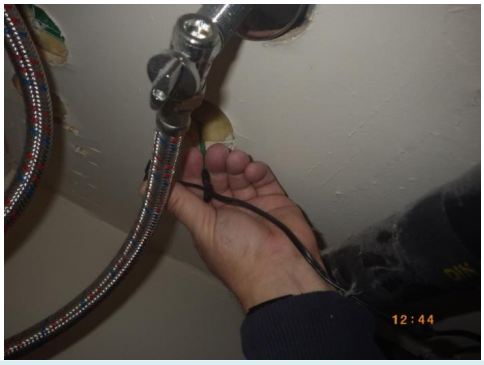
1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,1.





2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

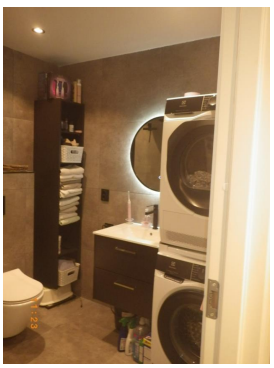
Generell

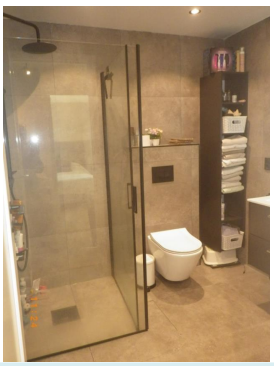
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Elektrisk avfukter og tilluft. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg. Himling er med sparklet og malt flater og innfelt downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2,5 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,5 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, veggmontert toalett, baderomsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Tilluft under dørspalte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,1.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

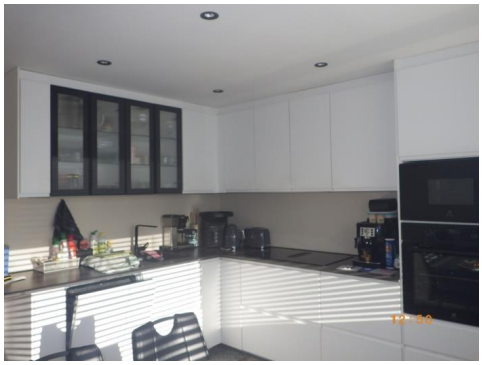
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt. Integrert hvitevarer: Kjøl/frys, platetopp med integrert ventilator, stekeovn. mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med frostet glassfronter i overskapet samt downlights inn i skapet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

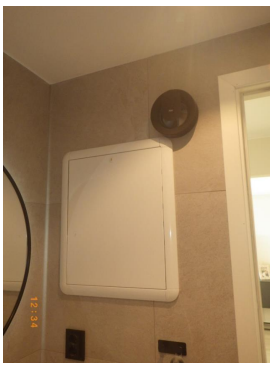
TEKNISKE INSTALLASJONER

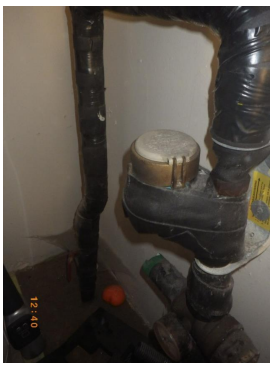
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap på baderom i 1. etasje.
Stoppekran for hele rekken og vannmåler plassert i trapperom i 1. etasje. Ifølge eier tilhører den hele rekken. Stoppekran til boligen er plassert i stakeluke på bad i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er observert på badet i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

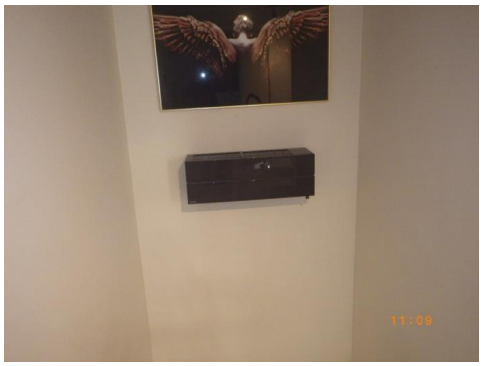
Det er pr. i dag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på trapperom. Ifølge eier utført kontroll i 2025.

Oppvarming via elektriske varmekabler på flislagte gulv, varmefolie på gulvet i 1. etasje, peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner. Utstyr er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer normal.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i trapperommet i 1. etasje

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



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.

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ifølge eier ble el-anlegget oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av boligen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslukningsapparat 1 til hver etasje og røykvarsel.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Varmefolie på laminatgulv i 1 etasje. Peisovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
I borettslag og sameier dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er antatt av betong, og fundamentet er støpt plate.

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein/miniblokk/helblokk.

Ifølge eier ble den satt opp i 2023/24 året. Rekkverk over støttemur i tre.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er koble til offentlig vann og avløpsnett.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, grus ved inngangsparti, prydbusker, markterrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti med blomsterkasse, markterrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage. Inngjerdet hage, støttemur i betongstein/miniblokk/helblokk med rekkverk i tre over støttemur. Hage og uteområde ble oppgradert i 2023/24.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

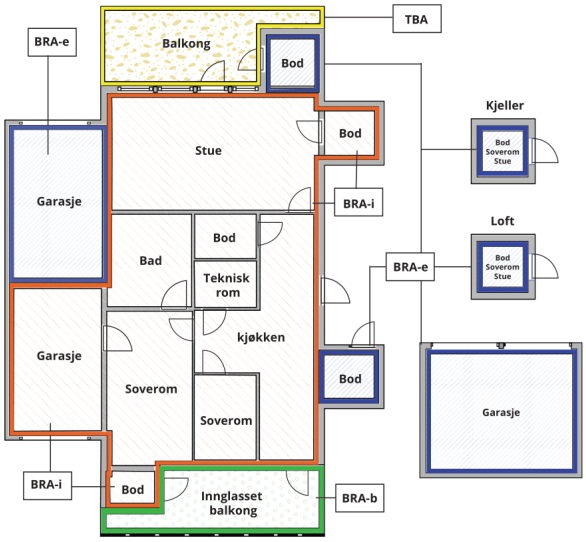
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enderekkehus over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	56			56	59		56
2 Etasje	56			56	6		56
Garasje i rekke		15		15			15
Utebod/sportsbod		5		5		3	8
SUM	**112**	**20**			**65**	**3**	**135**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad/wc		
2 Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc/vaskerom		
Garasje i rekke		Garasje	
Utebod/sportsbod		Bod, lagerrom	

Kommentar

Takhøyde i 2. etg. er målt til 2,38 m.

Takhøyde i 1. etg. er målt til 2,35 m.

Loft:
Loftet(kaldt loft) har et gulvareal på ca. 35m². Arealet er ikke medberegnet i arealoversikten, da det ikke er måleverdig.

2.etasje:
Trappegang, baderom og 4 soverom.
Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 6 kvm.

1.etasje:
Entre, stue/trapperom, kjøkken og baderom.
Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse på ca. 31 kvm.
Ved inngangspartiet er det en markterrasse på ca. 28 kvm.

To boder ved boligens inngangsparti.
Den ene boden blir brukt til ved og er på ca. 3 kvm. Det er lav takhøyde. Målt til 1,84 m.
Den andre boden er isolert og er på ca. 5 kvm.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 15 kvm, merket med nr. 30.

Areal er målt innenfor omsluttende vegger.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" og NS 3940.

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lekerom i 2 etasje er gjort til et soverom. Det er ukjent når vedbod ble bygd.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av innvendige overflater, innredning og tekniske installasjoner. Bygd terrasse ved inngangsparti og terrasse med adkomst fra kjøkken. Oppgradert hage med ny plen, bygd rekkverk og støttemurer. Pusset opp begge våtrommene og kjøkken. Ny peisovn. Oppgradert el-anlegg og rør opplegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Arian Lekaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	71		0	33272.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finstadlia 175

Hjemmelshaver
Benterudjordet Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1039/BENTERUDJORDET BORETTSLAG	948616858	1039	OBOS - 22 86 59 99	Lekaj Arian, Lekaj Hamide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
39	100	34 293	*31.12.2025*	81 725	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 2 etasjer beliggende på Finstadjordet i Lørenskog Kommune.

Området består av en blanding av rekkehusbebyggelse, blokker, villaer og ligger i nærheten av landbruksarealer. Barnehager og barneskole finnes på Finstad, mens ungdomsskolen ligger på Hammer.
Det er også gode kollektivforbindelser med buss-stopp og nærbutikker i nærheten.

Lørenskog kommune har skoler på alle trinn og to store forretningssentre, Metro senter og Triaden/Lørenskog storsenter. Disse sentrene tilbyr et bredt utvalg av butikker, banker og post i butikk, samt "bymessige" fasiliteter. Lørenskog Hus, kommunens kulturhus ligger ved Metro senter.

Området ligger også nær Østmarka, som gir gode muligheter for rekreasjon hele året. Det er muligheter for golf, turer, og bading -og fiske i Østmarka. Lysløypene fra Sørlihavna og Vallerud mot markastua på Mariholtet gir ytterligere rekreasjonsmuligheter for beboerne i området.

Med en godt utbygd nettverk av gang- og sykkelstier er området også barnevennlig og har begrenset trafikk. Aktive idrettsmiljøer med anlegg innen de fleste grener finnes også i kommunen.

Adkomstvei

Privat felles innkjøring og internveier for borettslaget fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 33272.9m² i følge Norges Eiendommer.

Tomta er fellesareal for borettslaget og opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser, plen, beplantning og trær.

Takstobjektet er et rekkehus over 2 plan pluss loft.
Beliggenheten er usjenert og rolig med fin utsikt mot Losby og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6.438,- pr. måned.

Felleskostnadene inkluderer kapitalkostnader, grunnpakke kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehusbebyggelse.

Benterudjordet borettslag består av 117 rekkehusleiligheter i 13 husrekker. Det er i tillegg rekkegarasjer og utvendige bodhus på tomta.

Borettslaget har ivaretatt vedlikeholdet på en god måte.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6596113			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.11.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.11.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.11.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	04.11.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.2026	Ferdigattest er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*