

Tilstandsrapport

📍 Brådalsgutua 16, 2022 GJERDRUM

📖 GJERDRUM kommune

gnr. 42, bnr. 124

Areal (BRA): Enebolig 349 m²



Befaringsdato: 21.06.2023

Rapportdato: 23.06.2023

Oppdragsnr.: 13350-1585

Referansenummer: YO9113

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Gyldig rapport
23.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt to takstfullmektiger.



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1958, tilbygget i 1972. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som er barndomshjemmet i 2006 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2021:

- Pusset opp badetrommet i 1. etasje, arbeider gjort som egeninnsats.

2018:

- Bygget på trapperom og gang.
- Drenert rundt boligen, utført som egeninnsats.
- Pusset opp hybel/garasje.

2013:

- Pusset opp hybel i kjelleretasje og leilighet.

1990:

- Etterisolert og kledd om.
- Lagt nye plater på taket.

Det er gjort en del arbeider som egeninnsats uten dokumentasjon. Det vil være noe begrensninger i besiktigelse ved en gjennomgang av 4 enheter i en bygningsmasse. Dette er naturlig med tanke på at det er flere beboere med variert fremkomst. Ukjent om alt er bygget og godkjent.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperretakskonstruksjon med saltak takform, tekket med lakkerte stålplater.
Enebolig bygget om i flere omganger. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong og trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater (besiktiget fra stige).

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje: Himlinger med malte plater og malt panel. Vegger med malt tapet og malte plater. Gulv med fliser, laminat, vinylbelegg og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,32 m.

1. etasje, hybel: Himlinger med lasert panel. Vegger med mdf panelplater. Gulv med fliser. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,06 m.

Kjeller: Himlinger med malt betong og malt panel. Vegger med mdf panelplater, malt mur og malt tapet. Gulv med malt betong, betong, teppe og laminat. Takhøyden ble målt i flere rom mellom: 1,9-2,1 m

Kjeller, hybel: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med fliser. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,06 m.

- Overflatene i hoveddelen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Se avvik for øvrige boenheter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Himling med lasert panel. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med fliser, mosaikkfliser i dusjsonen. Innredet med vegghengt klosett, skapinnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom

Himling med malt panel. Vegger med panel. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom

Himling med malt panel. Vegger med våtromsplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskekjeller med betong i himlinger. Malt betong på vegger og gulv. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Himling med malt panel. Vegger med våtromsplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

Bad

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislatt benkeplate, speil og dusjnisse med vegg av glassbyggerstein.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje, hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Keramisk koketopp. Fliser over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert koketopp, stekeovn og micro. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Kjeller, hybel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Våtromsplater/kitchenboard og belysning over benkeplaten. Ventilator over kokeplass.

1. etasje, hybel: Kjøkkeninnredning med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med sirkulær vaskekum. Innredet med induksjonstopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	200	200	0
Etasje, leilighet	29	29	0
Kjeller	91	85	6
Kjeller, hybel	29	29	0
Sum	349	343	6

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

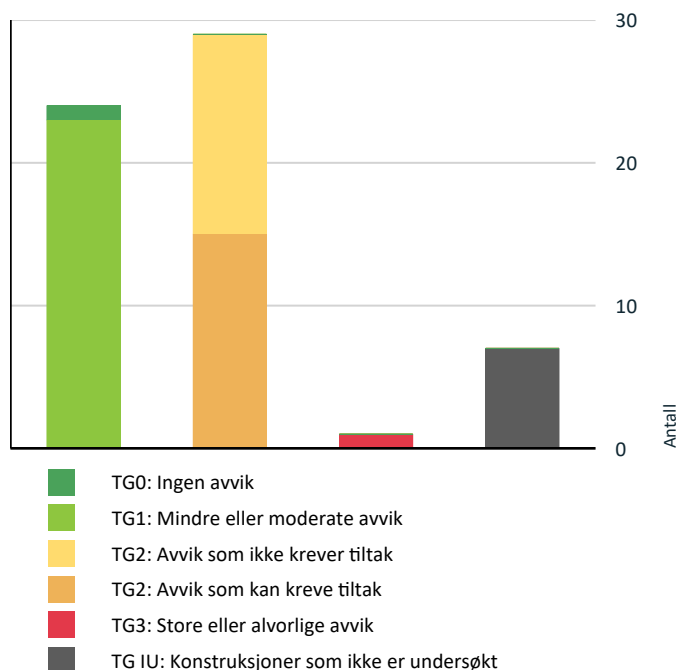
Enebolig

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

Det er ukjent om alle utleiedelene er godkjent til dens bruk. Ukjent også om alle arbeider ved boligen er byggesøkt og godkjent.

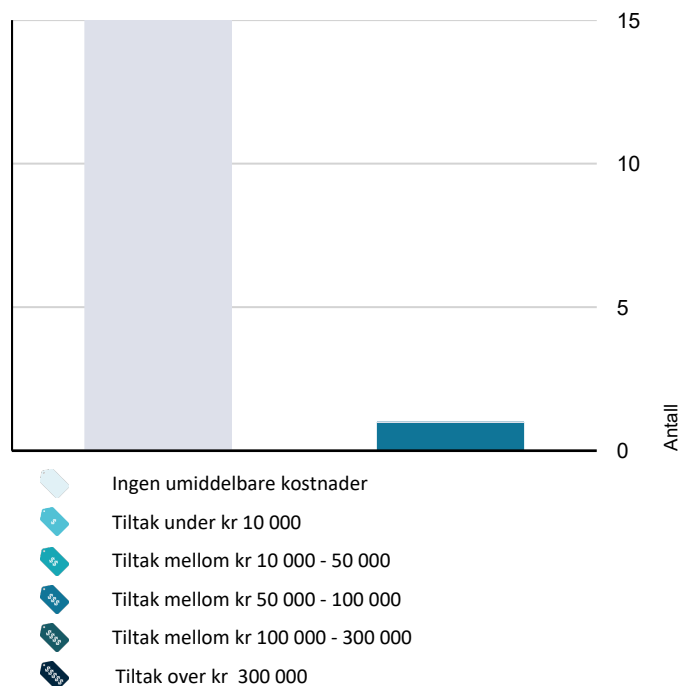
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 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 risikokonstruksjon.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er forskjeller i lydresonansen ved banketest og stålkanndragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Baderomsplatene fremstår med utsatt vedlikehold. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 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 risikokonstruksjon.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene er ikke egnet til bruk uten dusjkabinett. Det er ukjent om det er membran bak panelen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen bærer preg av utsatt vedlikehold. Noe bruksmerker registreres.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er for lite fall på taket over garasjen, dette må jevnlig kontrolleres for å sikre at det ikke er lekkasjer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på vinduer, påregnelig med utskiftninger på sikt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Overflatene i kjellerhybel fremstår med utsatt vedlikehold. Hybel i tidligere garasje fremstår med utsatt vedlikehold og det bærer preg av nikotinlukt inne i boligen.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipen har ikke blitt feiet. Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder tilsier at det ikke er lagt kapilærbrytende sjikt under tøpt plate. Det er heller ikke drenert om rundt boligen. Utførede vegger vil derfor være en risikokonstruksjon.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i baderom uten dokumentasjon. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsonen. Overflater ser visuelt bra ut. Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn dusjkabinett for å begrense den direkte vannpåkjenningen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser å ha utført membranarbeider av egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider. Det kan i de tilfeller ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utførede trevegger i underetasjen, utførede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1958

Kommentar
Eier

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er for lite fall på taket over garasjen, dette må jevnlig kontrolleres for å sikre at det ikke er lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Sperretakskonstruksjon med saltak takform, tekket med lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på vinduer, påregnelig med utskiftninger på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ikke tegn til svikt ut over alder på befaringsdagen. Vinduene forventes å ha brukt minst halvparten av forventet brukstid.

Dører

TG 1

Entrédører med glassfelt. Balkongdører med 2-lags isolerglass. Terrasseskyvedør mrd 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse/veranda i betongkonstruksjoner, belagt med skiferfliser. Overbygget. Verandaen er oppmålt til: 14 m².

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget om i flere omganger. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong og trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater (besiktiget fra stige).

INNENDIG

Overflater

TG 2

1. etasje: Himlinger med malte plater og malt panel. Vegger med malt tapet og malte plater. Gulv med fliser, laminat, vinylbelegg og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,32 m.

1. etasje, hybel: Himlinger med lasert panel. Vegger med mdf panelplater. Gulv med fliser. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,06 m.

Kjeller: Himlinger med malt betong og malt panel. Vegger med mdf panelplater, malt mur og malt tapet. Gulv med malt betong, betong, teppe og laminat. Takhøyden ble målt i flere rom mellom: 1,9-2,1 m

Kjeller, hybel: Himlinger med malt panel. Vegger med malt panel. Gulv med fliser. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,06 m.

- Overflatene i hoveddelen fremstår normalt godt vedlikeholdt. Se avvik for øvrige boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i kjellerhybel fremstår med utsatt vedlikehold. Hybel i tidligere garasje fremstår med utsatt vedlikehold og det bærer preg av nikotinlukt inne i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe oppussing/vedlikehold i de nevnte boenheterne.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag.

Årstall: 1973 Kilde: Andre opplysninger

Etasjeskille/gulv mot grunn - hoveddel

TG 1

Etasjeskille av betong,

Radon

TG IU

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

TG 2

Murstein og lettklinker/elementpipe. Åpen peis i stue og peisinnstas med støpejernsdører i en stue. Peisovn i kjelleren.

- Eier opplyser at det skal settes in nye stålrør i pipene før salg, dette skal utføres av Tomstone AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har ikke blitt feiet. Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren har betongvegger og betonggulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier at det ikke er lagt kapilærbrytende sjikt under tøpt plate. Det er heller ikke drenert om rundt boligen. Utførede vegger vil derfor være en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren anbefales kontrollert jevnlig.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp mellom etasjene i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Glatte innerdører. Malte innerdører med speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med lasert panel. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med fliser, mosaikkfliser i dusjsjonen. Innredet med vegghengt klosett, skapinnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Overflater vegger og himling

TG 2

Himling med lasert panel. Vegger med malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i baderom uten dokumentasjon. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes dusjkabinett for å begrense den direkte vannpåkjenningen,

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsjonen. Overflater ser visuelt bra ut. Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn dusjkabinett for å begrense den direkte vannpåkjenningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt klosett, skapinnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate, speil og dusjnisje med vegg av glassbyggerstein.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Himling med malt panel, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser å ha utført membranarbeider av egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider. Det kan i de tilfeller ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på arbeider utført i egeninnsats.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate, speil og dusjnisje med vegg av glassbyggerstein.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskekjeller med betong i himlinger. Malt betong på vegger og gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malt panel. Vegger med våtrosmplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Himling med malt panel. Vegger med våtrosmplater.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjonen.

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er forskjeller i lydresonansen ved banketest og stålkantdragnin over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredet med klosett, servant og dusjhjørne.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJELLER, HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malt panel. Vegger med våtromsplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

! TG 2

Himling med malt panel. Vegger med våtromsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Baderomsplatene fremstår med utsatt vedlikehold. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjgarnityr.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

ETASJE, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malt panel. Vegger med panel. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Himling med malt panel. Vegger med panel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene er ikke egnet til bruk uten dusjkabinett. Det er ukjent om det er membran bak panelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Keramisk koketopp. Fliser over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert koketopp, stekeovn og micro. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER, HYBEL > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Våtromsplater/kitchenboard og belysning over benkeplaten. Ventilator over kokeplass.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av utsatt vedlikehold. Noe bruksmerker registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med vedlikehold.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med sirkulær vaskekum. Innredet med induksjonstopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber og rør-i-rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 2

to stk. 200 liters varmtvannsberedere,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

! TG 2

Eier opplyser at det er drenert rundt boligen som egeninnsats i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	200	200	0	Bad/vaskerom , Hobbyrom , Gang , Kjøkken , Stue , Entré , Bad , Soverom , Trapperom , Soverom 2, Soverom 3, Spisestue , Stue 2	
Etasje, leilighet	29	29	0	Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	
Kjeller	91	85	6	Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Entré	Bod , Bod 2
Kjeller, hybel	29	29	0	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	
Sum	349	343	6		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ukjent om alle utleidelene er godkjent til dens bruk. Ukjent også om alle arbeider ved boligen er byggesøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget som en branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gjort av egeninnsats og noe vennetjeneste.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: En leilighet i kjelleren har avvik på takhøyde under 2 m. Den andre kjellerleiligheten har avvik på rømning og lysinnslipp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2023	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3032 GJERDRUM	42	124		0	1682 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brådalsgutua 16, 2022 Gjerdrum

Hjemmelshaver

Malene Halsted Ask og Ole Johan Ask

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Ask i Gjerdrum kommune. Ask er kommunesenteret i Gjerdrum og har de fleste typer forretninger, post og bank. Det er også kulturhus, idrettsanlegg, kunstgressbane og svømmehall. Det er barneskole, barne- og ungdomsskole på Ask. Det er meget gode rekreasjonsmuligheter i kommunen med tur-/skiterreng og badevann i Romeriksåsen, lysløype ved Gjerdrum Almenning, lite alpinanlegg i Kniplia og idrettshall på Ask. Nær til offentlige kommunikasjoner. Til Oslo er det ca. 32 km, Oslo Lufthavn/Gardermoen ligger ca. 22 km unna. Lillestrøm by er beliggende 15 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er planert og opparbeidet med plen og div. beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO9113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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