

Tilstandsrapport



Enebolig



Tømmervegen 3 , 2069 JESSHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 4, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 19291-2344

Referansenummer: SR1799

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Rapportansvarlig



Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1978 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Kontaktperson/fullmektig var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis elde og konstruksjoner/tekniske utførelser med behov for oppgraderende tiltak der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Ukjent taktekke og ukjent alder. Det var snødekket taktekke på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av bordtak.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med

konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset kontrollmuligheter da det ikke er lagt gulv på arealer. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik på et særskilt grunnlag.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2008 og 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1.etg: Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Kjeller: Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Snødekket terrasse på befaringsdagen og er ikke vurdert eller oppmålt. Det oppfordres til nærmere undersøkelser ved bortfall av snømengder.

Utvendig tretrapp fra ukjent årstall. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt. Tretrapp ned til kjeller. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige avvik. Kommende vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser og malte flater på bad. Gulv: Laminat. Fliser og parkett på bad. Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. og betongsåle i kjeller. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue og vedovn i kjellerstue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det ble ikke påvist avvik i konstruksjonen, men det ble påvist variable fuktverdier ved fuktsøk på muoverflater for øvrig. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig bruksslitasje og tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter.

Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad fra 2017 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Badet ble oppført på egeninnsats der registrert eier var rørlegger. Ingen våtromsgaranti medfølger badet. Flislagt dusjnisje og parkett på gulv samt stedvis malte flater på vegg. Varmekabler i dusjsonen og varmemefolie under parkett iht. oppgitte opplysninger. Dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Håndklettørker. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. -12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det vil si at sluk ligger lavere enn topp slukrist der lekkasjevann ikke vil nå sluk, men finne vei videre ut til tilstøtende rom. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad/vaskerom

Kjeller: Eldre bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på våtrommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger i hovedsak murkonstruksjon e.l. Det ble påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur underliggende avvik ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjeller: kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner dog stedvis synlig bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og plater på vegg. Heldekkende servant, speil. Vegghengt klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg av eldre kobberør. Med tanke på alder og materialvalg

ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørapplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår dog stedvis nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2005 plassert i kjeller. Normalt vil fabrikkå indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Varmepumpe fra 2008. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Garasje - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekkt saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskille og grunnmur av støpt såle i betong.

Ukjent taktekke fra byggeår. Det var snødekket taktekke på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette

overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.
Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde.

Fabrikkmalte slett ytterdører. Dører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde. Garasjeport fra byggeår.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 12 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering grunnet begrenset tilkomst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater, panel og panelplater. Fliser på bad.
Gulv: Fliser og betong. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis synlig elde og avvik.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning dog avvik ble registrert.

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon og normal brukslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring og ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 0 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Stedvis motfall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Noe begrenset kontrollmuligheter grunnet delvis overstøpt slukovergang.
Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Alkove.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert kjø, medfølgende oppvaskmaskin, platetopp. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner dog stedvis brukslitasje. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Garasje: kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert oppvaskmaskin.
Det er ingen ventilerer fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i garasjen. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en

Beskrivelse av eiendommen

vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert i garasjen. Rom med sluk i gulvet. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i garasjen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstiller ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

Støpt såle direkte mot grunn fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist betydelige vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer

det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Arealer

[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.

Innredet 2 hobbyrom i kjeller samt kjøkken er ikke omsøkt og registrert på byggetegninger. 1.etg har ombygget planløsning med tanke på bad, toalett og tilstøtende soverom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

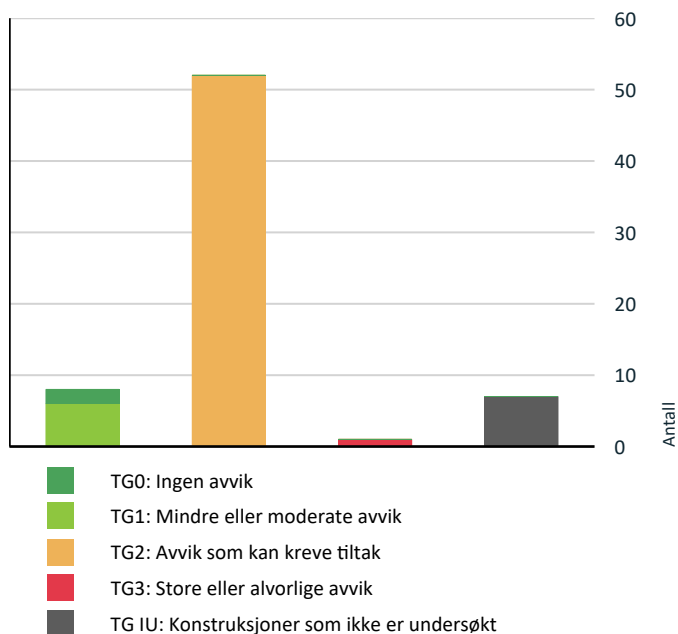
Garasje

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

Garasjedør er opprinnelig byggemeldt med dobbel garasjedør, men det er omgjort til enkel garasjeport. Alle rom som entré, stue, kjøkken, bad og alkove er ikke registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

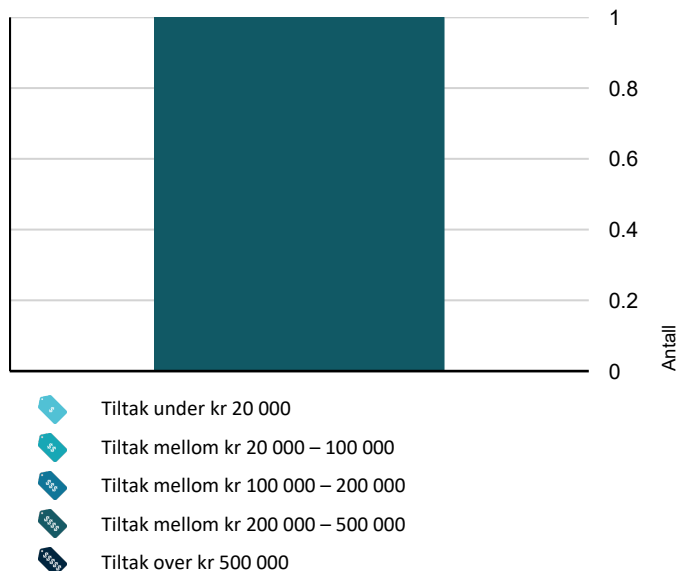
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Garasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bakkeplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bakkeplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Bakkeplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Bakkeplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Bakkeplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bakkeplan > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bakkeplan > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent taktekke og ukjent alder. Det var snødekket taktekke på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Vurdering av avvik:
• Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

! TG IU Nedløp og beslag

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling i trekonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp, og skadedyr, samt redusert levetid på ytterveggen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Noe begrenset kontrollmuligheter da det ikke er lagt gulv på arealer. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik på et særskilt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Minimalt med lufting av takkonstruksjon kan føre til kondensproblem over tid på vinterhalvåret med økt varmebelastning og videre skader på undertak og sperrer, men har dog vært fungerende siden byggeår. Kommende behov for lokale utbedringer med evt. påfølgende kostnader tilfaller ny eier. Varmepumpe i 1.etg bør brukes moderat da dette kan føre til økt kondensproblematikk.



Generell besiktigelse.



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.

TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2008 og 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedringer av belistning, blikk og overganger bør utbedres for økt tetthet og forbygginge fuktinntreng og underliggende skader.



Rekkverk eller metallrist bør opparbeides for sikring av fallhøyder.

Tilstandsrapport



Vindu ligger lavt ned mot terreng. Lysgrav bør opparbeides.



Rekkverk eller metallrist bør opparbeides for sikring av fallhøyder.



Vindu ligger lavt ned mot terreng. Lysgrav bør opparbeides.

TG 2 Vinduer - 2

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Fabrikk malt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer rundt innsettsingsdetaljene for å sikre korrekt funksjon og forhindre fuktnntrengning eller skader på omkringliggende konstruksjon. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Dører - 2 - 3

Kjeller: Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Sprekker og avvik rundt innsettsingsdetaljer bør utbedres for å redusere risiko for råteskader og varmetap.

TG 1 Dører - 2

1.etg: Fabrikk malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Snødekket terrasse på befaringsdagen og er ikke vurdert eller oppmålt. Det oppfordres til nærmere undersøkelser ved bortfall av snømengder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke vurdert.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra ukjent årstall. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter der vedlikehold eller kommende utskiftninger ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overflatebehandling er påregnelig.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Tretrapp ned til kjeller. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige avvik. Kommende vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje. Rekkverk og håndløper bør utbedres.

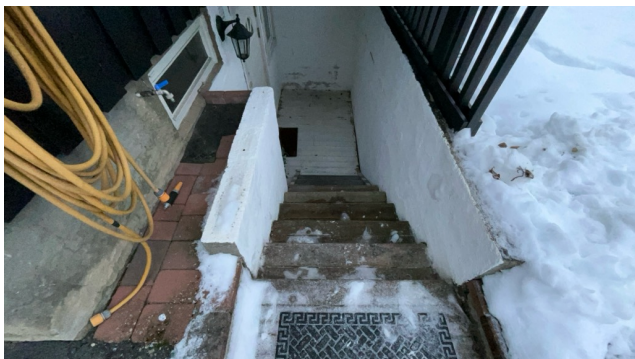
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

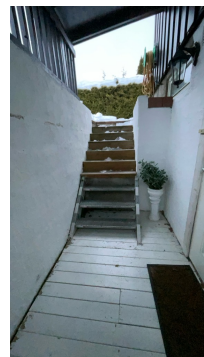
Rekkverk og håndløper bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og funksjon.

Skjevheter og slitasje i trappen kan medføre økt risiko for fall og personskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Lokale utbedringer av betong bør vurderes for å opprettholde konstruksjonens levetid.



Påvist synlig elde, slitasje og avvik generelt.



Påvist synlig elde, slitasje og avvik generelt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser og malte flater på bad.

Gulv: Laminat. Fliser og parkett på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

Vurdering av avvik:

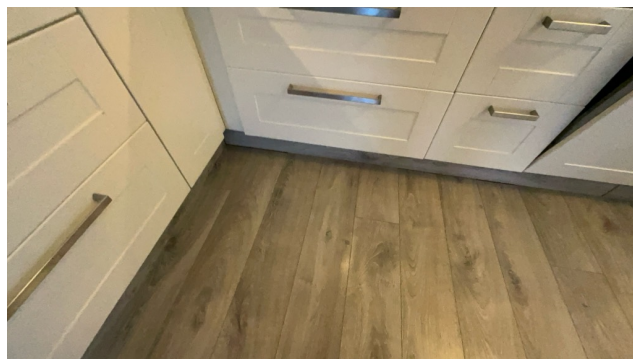
- Det er avvik:

Stedvis synlige avvik og slitasje, fraglidning på laminat, manglende avslutninger på belistning.

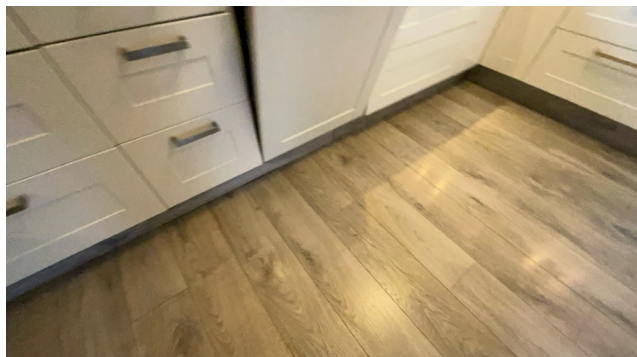
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres stedvis slitasje, fraglidning på laminat og manglende avslutninger på belistning for å hindre ytterligere skader, redusert levetid og risiko for fuktskader ved vannsøl.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. og betongsåle i kjeller. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue og vedovn i kjellerstue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

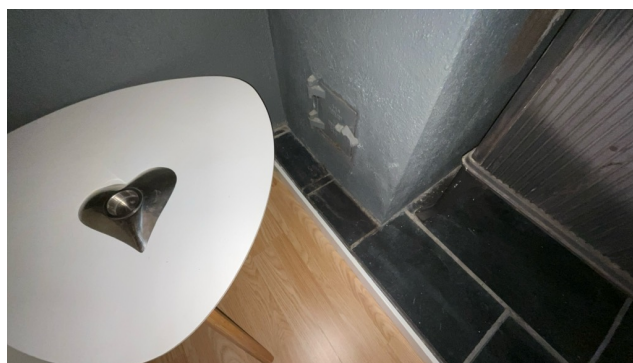
Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Videre bør det påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer i pipeløpet.



Besiktigelse av ildsted.



Besiktigelse av ildsted.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det ble ikke påvist avvik i konstruksjonen, men det ble påvist variable fuktverdier ved fuktsøk på muroverflater for øvrig. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

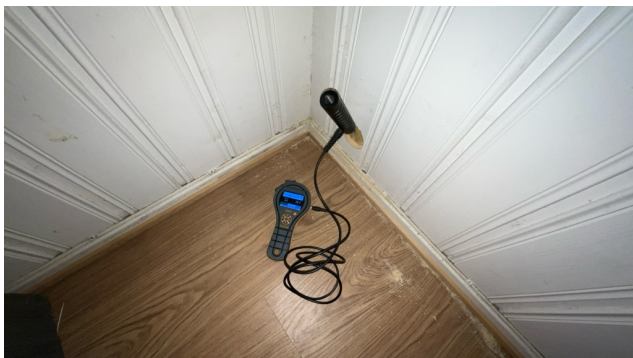
Ingen fukt ved hulltaking, men påvist fukt ved fuktsøk på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av påvist fukt ved fuktsøk på muoverflater. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer over tid.



Utført hulltaking på rom under terreng.

1. TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig bruksslitasje og tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det anbefales å utbedre slitasje på trappen for å sikre trygg bruk og forlenge trappens levetid.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fall og skader.

1. TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres justering og eventuelt overflatebehandling av dører med synlig slitasje for å sikre funksjon og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1.etg: Bad fra 2017 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Badet ble oppført på egeninnsats der registrert eier var rørlegger. Ingen våtromsgaranti medfølger badet. Flislagt dusjnisje og parkett på gulv samt stedvis malte flater på vegg. Varmekabler i dusjsjonen og varmemefolie under parkett iht. oppgitte opplysninger. Dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Håndklettørker. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membran ikke er korrekt etablert. Konstruksjonene bør derfor holdes under jevnlig oppsyn for å oppdage eventuelle tegn til fukt eller skade på et tidlig tidspunkt.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt i dusjsjonen og parkett på øvrige gulvflater. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. - 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det vil si at sluk ligger lavere enn topp slukrist der lekkasjevann ikke vil nå sluk, men finne vei videre ut til tilstøende rom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette badet har kun membran i gulvet i dusjsone. Ved lekkasje fra servant, klosett og andre installasjoner kan skader oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at ved denne type utførelse av bad med parkett på deler av gulvet vil lekkasjevann fra vvs-installasjoner føre til videre skader i tilstøtende bygningsdeler. Badet må brukes med forsiktighet og kontrollert bruk av dusj. Ved ønske om membran på hele våtrommet må badet omlegges og tilfaller ny eier med påfølgende kostnader.



Kontroll av sluk.



Dusjnisse med sluk dog utenforliggende gulv av parkett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Håndklettørker. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

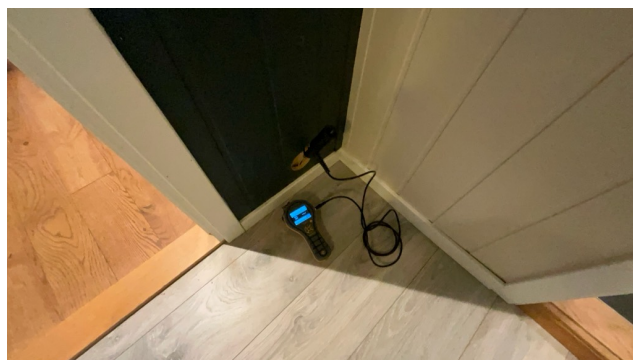
Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Kjeller: Eldre bad/vaskerom fra byggeår. Ingen dokumentasjon på våtrommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Fliser på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bomflis i gulv på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av gulvfliser og etablering av nytt tettesjikt, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre bomfliser og manglende tetthet er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger i hovedsak murkonstruksjon e.l. Det ble påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur underliggende avvik ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble indikert variable fuktverdier på nedre del av grunnmur på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de variable fuktverdiene i grunnmuren.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere kan være økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen.



Påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur og betongsåle.



Påvist variable fuktverdier på nedre del av grunnmur og betongsåle.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite/slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integreert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, micro, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyspærer har gått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lyspærer må skiftes.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjeller: kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner dog stedvis synlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

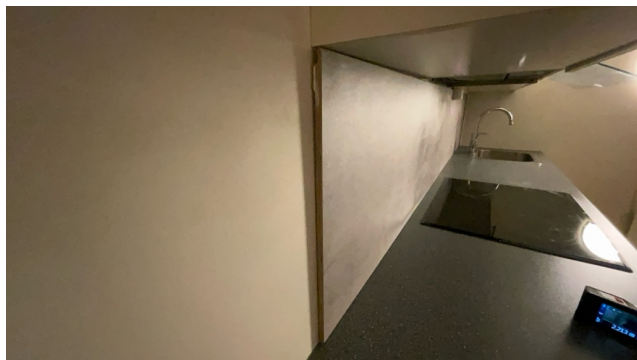
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Påviste skader og slitasje på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader.



Noe løs veggplate over benk.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utette røroverganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedrende tiltak rundt rørføringer bør utføres.



Utbedringer av røroverganger bør utføres.



Utbedringer av røroverganger bør utføres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og plater på vegg. Heldekkende servant, speil. Veggehengt klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det bør også etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, slik at lekkasjer raskt kan oppdages og følges opp. Manglende tiltak kan medføre dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og skjulte lekkasjer med påfølgende kostnader.



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

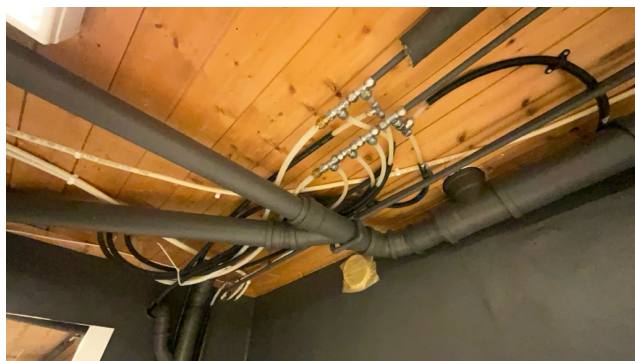
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Noe trykkfall ved bruk av flere vvs-enheter samtidig.

Konsekvens/tiltak

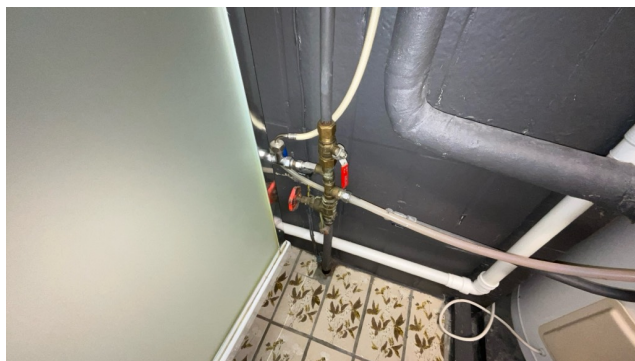
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår dog stedvis nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig boligen i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2005 plassert i kjeller. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2008. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for funksjonssvikt eller redusert effekt. Alder på varmepumpen medfører økt sannsynlighet for feil og behov for utskifting på sikt.



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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende historikk uten fremlagt dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eiendommen selges via fullmektig og har ikke selv bodd i boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

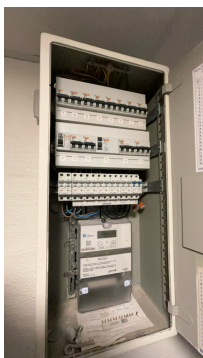
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne
kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

**Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på
kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å
utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av
evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**



Branntetting rundt gjennomføringer bør utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det
oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å
konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for
undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen
synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til
punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre
innredning av rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å skifte ut dreneringen før videre innredning av rom i
kjeller, da dagens drenering er fra byggeåret og har overskredet
forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for
fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjellerrommene.

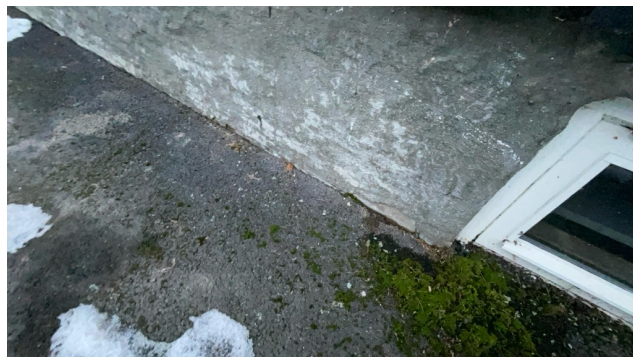


Kontroll av drenering/fuktsikring.

Tilstandsrapport



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Stedvis behov for lokale utbedringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.

TG IU Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å gjennomføre kameraundersøkelse av utvendige avløpsrør for å avdekke eventuell slitasje eller skader, samt vurdere tilstanden på vannledningene.

Konsekvensen av ikke å undersøke rørenes tilstand er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Vurdering av avvik:

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt sørges for at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og dermed redusere risikoen for brann eller personskafe.

Avvik innen helse, miljø og sikkerhet bør utbedres for å sikre at bygget oppfyller gjeldende krav og for å redusere risiko for ulykker og helseskader.

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Parkering og lagring.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent taktekke fra byggeår. Det var snødekket taktekke på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

! TG IU Nedløp og beslag

Det var snødekket renner og beslag på befaringsdagen der tilstand ikke er vurdert. Det oppfordres til besiktigelse av taktekke ved bortfall av snø.



Nedløp bør føres ned i grunn og bort fra boligen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Panel ligger for lavt ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montere musesperre for å hindre skadedyr og sikre god ventilasjon. Panel som ligger for lavt mot terreng bør justeres for å unngå fuktopptak og redusert levetid på kledningen. Manglende tiltak kan føre til råteskader, økt vedlikeholdsbehov og risiko for inntrenging av skadedyr.



Bordkledning ligger for lavt ned til terreng.



Bordkledning ligger for lavt ned til terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

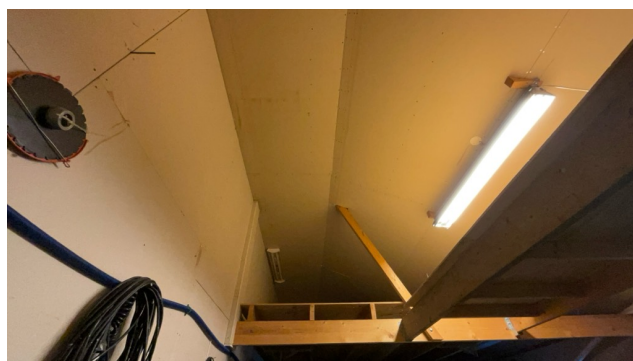
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utbedres rundt gjennomføringer i takflaten og eventuelle punktering i dampspærren bør tettes. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå kondens og fuktskader, som på sikt kan føre til råteskader og redusert levetid for takkonstruksjonen.



Ingen synlige lekkasjer på innvendige takflater på befaringsdagen.



Ingen synlige lekkasjer på innvendige takflater på befaringsdagen.



Ingen synlige lekkasjer på innvendige takflater på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i gesimskasse.

TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, inntrenging av fukt og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Dører

Fabrikkmalte slett ytterdører. Dører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde. Garasjeport fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Smøring og vedlikehold av garasjeport er påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 12 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering grunnet begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater, panel og panelplater. Fliser på bad.

Gulv: Fliser og betong. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis synlig elde og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bomflis, riss på vegger, skjolder og bruksslitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av avvik og vedlikehold av eldet overflater tilfaller ny eier. Oppussing av overflater er påregnelig.



Synlig avvik på flislagt gulv under teppe på sovealkove.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning dog avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Da det er sluk i gulvet med tiltenkt fall i garasjen kan det være høydeforskjell over 15 mm på lokale områder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

VÅTROM

BAKKEPLAN > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring og ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

BAKKEPLAN > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen er mangelfullt utført.

BAKKEPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 0 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Stedvis motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Fornylse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

BAKKEPLAN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Noe begrenset kontrollmuligheter grunnet delvis overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Kontroll av sluk.

BAKKEPLAN > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

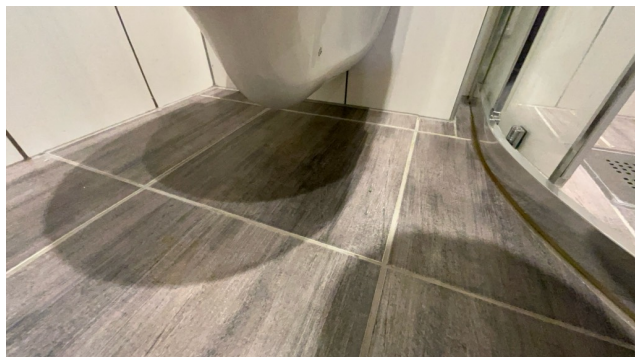
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Blandebatteri er noe tregt ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



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

BAKKEPLAN > BAD

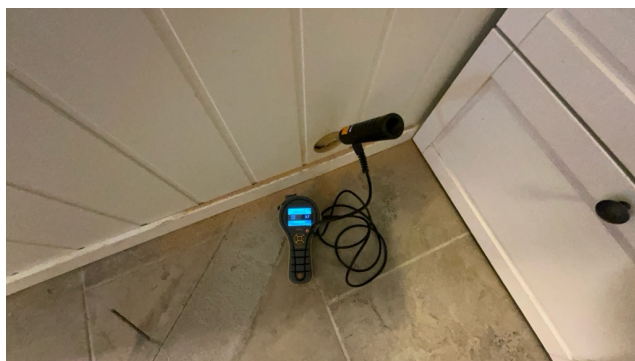
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

BAKKEPLAN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Alkove.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

BAKKEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Garasje: kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Synlige skruerhull på fronter. Elde og slitasje samt stedvis mangler generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

BAKKEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og soppdannelse.

BAKKEPLAN > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøll, medfølgende oppvaskmaskin, platetopp. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner dog stedvis bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

BAKKEPLAN > KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i garasjen. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

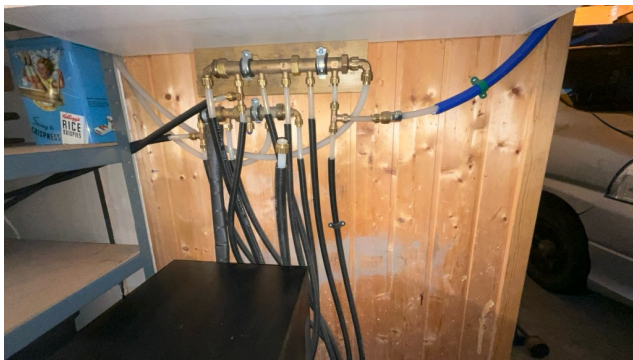
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilerings/luftgjennomstrømning bør økt ventilerings/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert i garasjen. Rom med sluk i gulvet. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport



Besiktigelse av bereder.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i garasjen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eiendommen selges via. fullmektig og har ikke selv bodd i boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

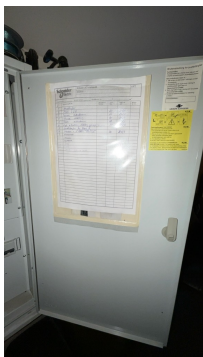
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med kultede masser e.l fra byggeår. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstiller ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle direkte mot grunn fra byggeår. På inspiserte steder ble det ikke påvist betydelige vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tg er gitt med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

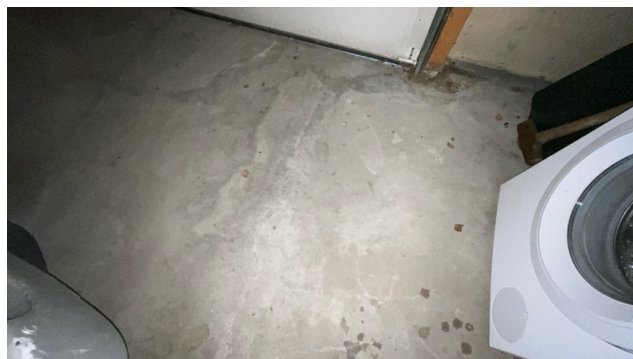
- Det er avvik:

Synlig saltutslag på deler av sålen i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre årsaken til saltutslag på sålen i garasjen, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt fuktbelastning, som over tid kan føre til skader på betong og redusert levetid for konstruksjonen.



Stedvis saltutslag e.l.

TG IU Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å gjennomføre kameraundersøkelse av utvendige avløpsrør for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved ikke å undersøke rørene er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger eller andre skader som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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



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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

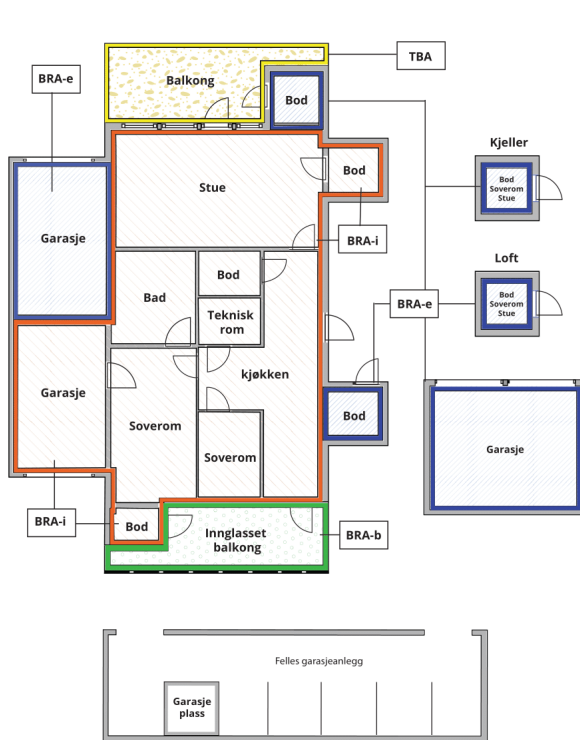
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	
Kjelleretasje	88			88	
SUM	185				
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad, trapperom, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, spisestue, stue, kjøkken		
Kjelleretasje	Kjellerstue, kjøkken, hobbyrom, hobbyrom 2, bod, gang, entré, trapperom, bad/vaskerom		

Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,21 meter i kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredet 2 hobbyrom i kjeller samt kjøkken er ikke omsøkt og registrert på byggetegninger. 1.etg har ombygget planløsning med tanke på bad, toalett og tilstøtende soverom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan	29	81		110	12		110
Hems						11	11
SUM	29	81			12	11	121
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan	Bad, entré, stue, kjøkken 2, alkove	Garasje, kjøkken	
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjedør er opprinnelig byggemeldt med dobbel garasjedør, men det er omgjort til enkel garasjeport. Alle rom som entré, stue, kjøkken, bad og alkove er ikke registrert på byggetegninger. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Lasse Holum Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	4	144		0	940 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tømmervegen 3

Hjemmelshaver

Bjørn Hansen (Bo)

Eiendomsopplysninger

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

1980

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle mot grunn. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Garasjen er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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