

Tilstandsrapport

📍 Myrhusvegen 13, 2040 KLØFTA

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 48, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 19291-1770

Referansenummer: DT1222

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

Uavhengig Takstingeniør

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 2006 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt 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.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp og renner fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

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.

Liggende bordkledning fra byggeår. Panel fremstår som godt vedlikeholdt, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. 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 bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt og dør på baksiden uten glass. Dører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 37 m². Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon. Bygget på støpte pilarer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Terrasse på baksiden av huset bygget direkte mot grunn på ca. 23 m². Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog noe skjevheter. Rekkverkshøyde på 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv.
Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue 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.

Rom under terreng: Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/kjellerutgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Malt tretrapp fra byggeår med lakkerte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikk malt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u.etg:
Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.

Vaskerom i u.etg:
Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og malte plater på vegg. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1.etg:
Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. 0 % Fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Komfyrvakt bør opparbeides. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilspalter på vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i u.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

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.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereder ca. 300 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra ukjent årstall. 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 vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. 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. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: 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. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

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. Synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering er i hovedsak vurdert opp mot alder og synlig fuksikring. Når dreneringen når en alder over 20 år kan ikke kommende lokale utbedringer eller vedlikehold utelukkes.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. 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.

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. 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.

Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

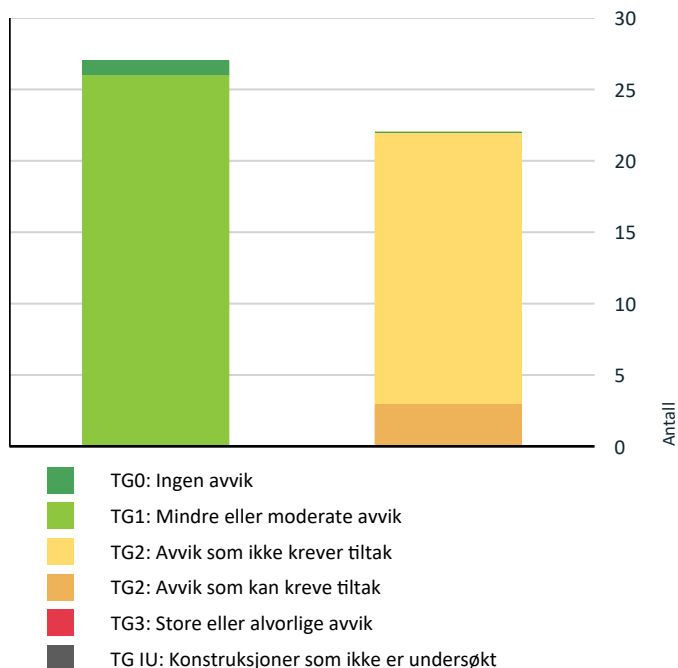
- Det foreligger ikke tegninger

Utebod m/hundegård

- Det foreligger ikke tegninger

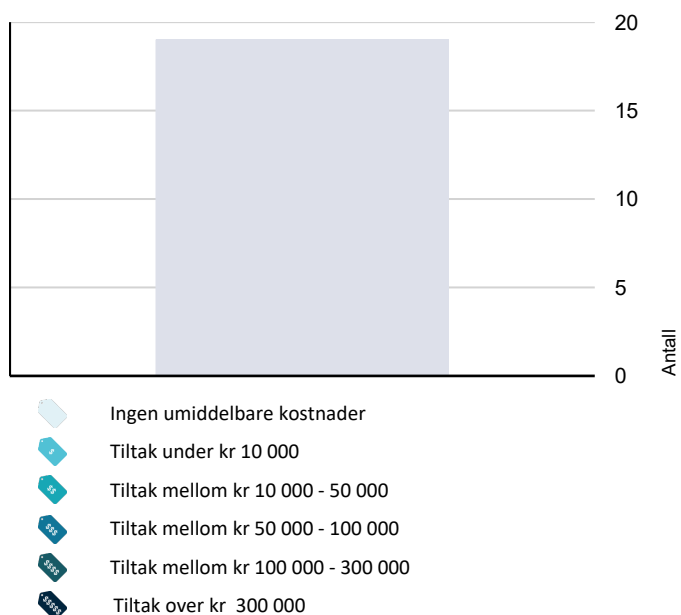
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.



Besiktigelse av taktekke fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Nedløp og renner fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 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.

! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Liggende bordkledning fra byggeår. Panel fremstår som godt vedlikehold, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Minimalt med lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasje 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 bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



! TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

! TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

! TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt og dør på baksiden uten glass. Dører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 37 m². Rekkverkshøyde på ca. 90 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon. Bygget på støpte pilarer. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon, men kommende lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på baksiden av huset bygget direkte mot grunn på ca. 23 m². Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog noe skjevheter. Rekkverkshøyde på 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

! TG 2 Radon

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue 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.



Besiktigelse av ildsted.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/kjellerutgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår med lakkerte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

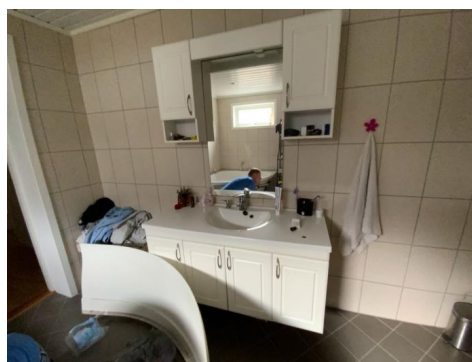
Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.



Begrenset tilkomst til sluk under badekar.

U. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

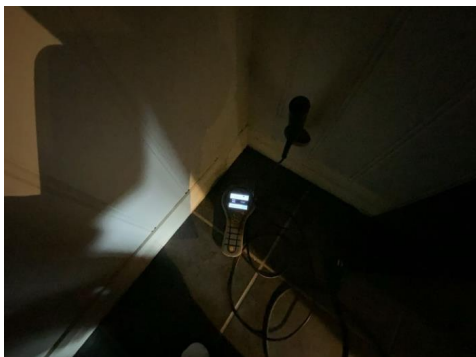
Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Utført hulltaking under trapp.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og malte plater på vegg. Utslagsvask og opplegg til vask og tørk.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater på vegg. Taket har himlingsplater.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

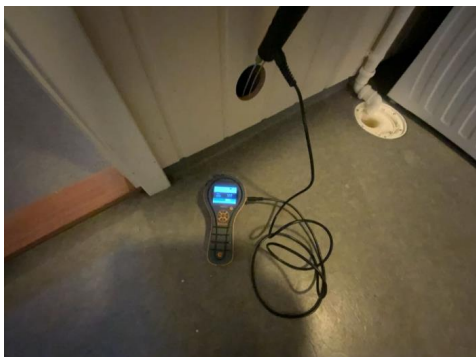
Det er mekanisk avtrekk.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking på vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg:

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

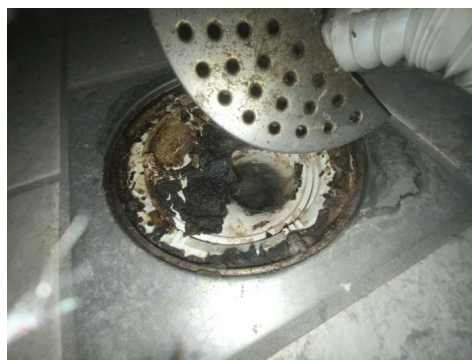
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det oppfordres til fortsatt bruk v dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjespalte på innebygget sistene bør opparbeides.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

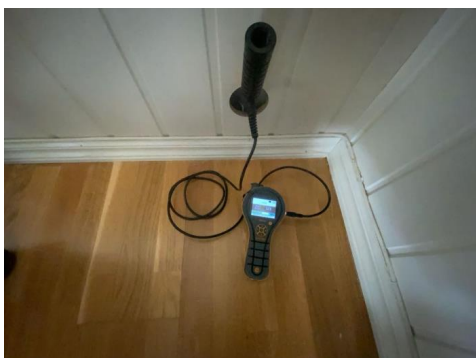
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. 0 % Fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Komfyrvakt bør opparbeides.

Vurdering av avvik:

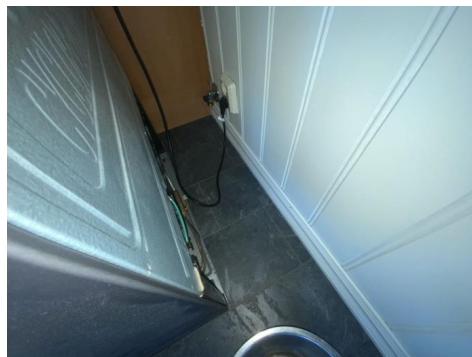
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe synlig slitasje på fronter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe synlig slitasje på fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilspalter på vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

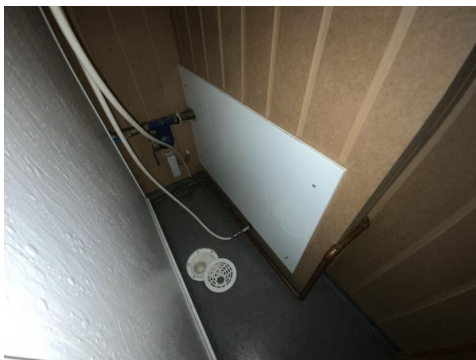
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i u.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende ventilering bør ventil/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider ca. 300 L fra byggeår plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av bereder.

TG 1 Andre installasjoner

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



TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. 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.

Antatt 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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Varmekabel på badet i u.etg ble lokal utbedret i ca. 2010. Firma M-tek.
- 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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iht. eiers opplysninger.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

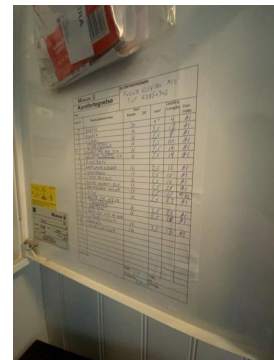
Inntak og sikringsskap

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?
Nei
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 Det oppfordres til el-kontroll på generelt grunnlag for faktisk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



🔧 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2024. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: 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. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 1 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. Synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering er i hovedsak vurdert opp mot alder og synlig fuksikring. Når dreneringen når en alder over 20 år kan ikke kommende lokale utbedringer eller vedlikehold utelukes.



Kontroll av drenering/fuksikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. 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. Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. 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.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablestein fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på deler av muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør opparbeides for god sikring av fallhøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av støttemur.



Rekkverk bør opparbeides for sikring av fallhøyder.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2006.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige
vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2006.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel samt pusset mur. Tekket saltak. Leddet porter med elektriske porteråpnere. Bygget fremstår med tiltenkt funksjon, men er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Noe riss i såle og løs murpuss.

Utebod m/hundegård



Anvendelse

Lagring og plassering av husdyr.

Byggeår

0

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
U. Etasje	109	5		114			114
1. Etasje	96			96			96
SUM	205	5					210
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Vindfang , Kjellerstue , Soverom , Bod , Bad , Vaskerom , Hobbyrom , Hall , Soverom 2, Kontor	Utebod	
1. Etasje	Vindfang , Hall , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i kjellerstue.
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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		44		44			44
SUM		44					44
SUM BRA	44						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod m/hundegård

Ny arealstandard

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		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Kommentar

Hundegård på 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	8
Garasje	0	48
Utebod m/hundegård	0	8

Kommentar

Enebolig	Boder er s-rom
Garasje	Garasje er s-rom.
Utebod m/hundegård	Bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Morten Bøhm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	48	39		0	1012.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrhusvegen 13

Hjemmelshaver

Bøhm Morten

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning og singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1647642			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT1222>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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