

# Tilstandsrapport

📍 Gardermovegen 30 H, 2050 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

# gnr. 132, bnr. 257, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 22179-1008

Referansenummer: AI8635

Autorisert foretak: Taksator AS



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.

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

[rb@taksator.no](mailto:rb@taksator.no)

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffansvar.

# 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.



# Beskrivelse av eiendommen

2 - roms leilighet i 4. etasje med balkong.  
Beliggende på Jessheim.

Naturlig ventilasjon i leiligheten.  
Varmtvann fra bereder i leiligheten, plassert på kjøkkenet.

Kjøkkenet fra 2021 holder en god normal standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Benkeplate i laminat og nedfelt kum i rustfritt stål.  
Lys under overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin,  
stekeovn, micro og frittstående kombi kjøl/frys.

Flislagt badrom fra 2004.  
Servantskap med glatte, folierte fronter, heldekkende  
servant.  
Speil med lysarmatur over servant.  
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode  
og termostatstyrt blandebatteri.  
Vegghengt toalett.

Leiligheten disponerer 1 ekstern bod i kjeller, og en  
parkeringsplass med markering som er under tak.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

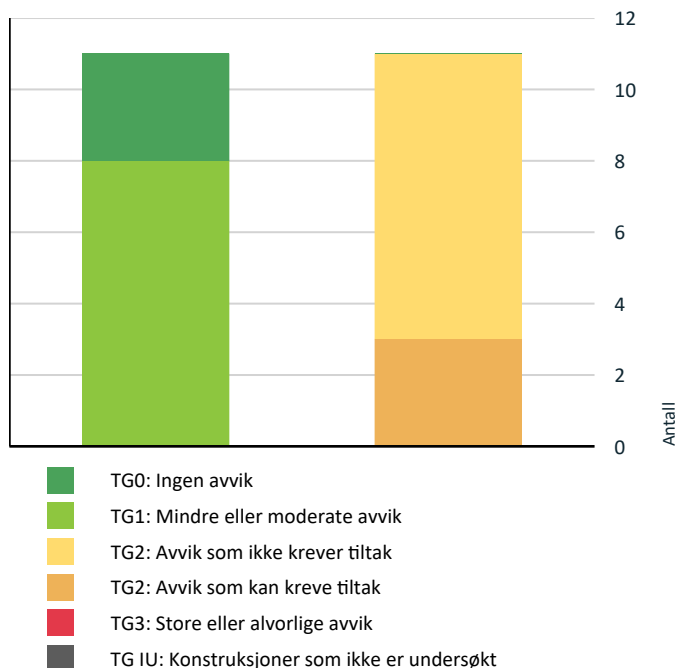
[Gå til side](#)

## 2 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

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

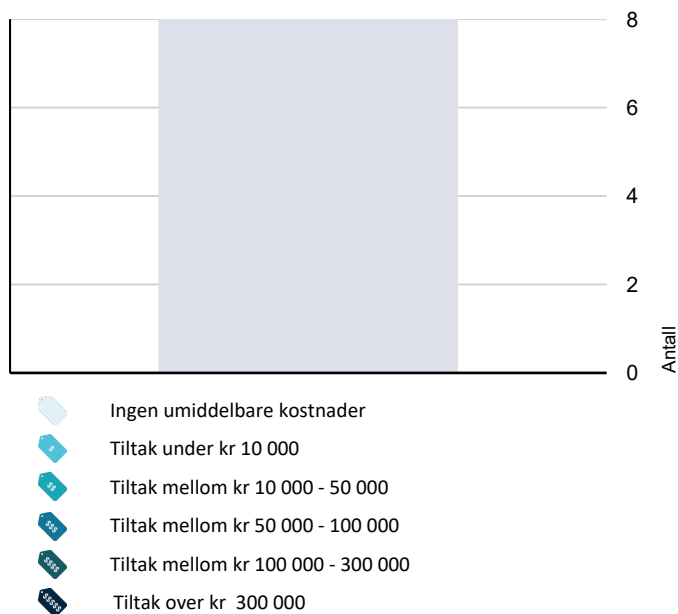
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

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

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### 2 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## 2 - ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005 og 2008.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingen i bunn av stuevindu har synlige svelleskader.

Det gjøres også oppmerksom på at de fleste vinduene nærmer seg 20 år..

Ved 20 år er halvparten av forventet levetid oppbrukt, og det må tas i betraktning at feil og mangler kan begynne å oppstå med tanke på alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Standard, fabrikkklakkert entrédør.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at balkongdør subber i karm, samt håndtak var noe slarkete.

Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning og justering må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.

Balkonggulv er flisbelagt.

Det er montert skjermvegg på høyre side av balkongen.

Rekkverk med håndløper i treverk og stålplater. Rekkverkshøyde målt til ca. 95 cm.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverkshøyde målt til ca. 95 cm.

Det ble registrert noe bom i flis og noe sprekker i fug på balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre utvendige forhold



# Tilstandsrapport

Yttervegger med betongkonstruksjon/forblendet med tegl, utfyllt med bindingsverk og trepanel.

Betong og bindingsvegger.

Flat takkonstruksjon, antatt teknet med papp/membran.

—

Bygningen stod ferdig i 2004 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolasjon.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leiligheten yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers strie, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 245,9 cm.

—

Normal og forventet bruksslitasje i en brukt bolig.

Det påpekes at listverk enkelte steder må festes bedre mot vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på gang/entré).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble i målt 17 mm avvik utover gjeldende standard på stuen.

Det ble i målt 15 mm avvik utover gjeldende standard på i gang/entré.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte innvendige dører.

Skyvedør til soverom.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Følgende ble registrert:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Dør til bod kan ha behov for justering, fungerer ellers som tiltenkt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:  
Garderobeskap med speilfronter.

Soverom:  
Garderobeskap med en speilfront.  
Det påpekes at foring må strammes til.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.  
Glatt malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer som tiltenkt. Utbedring vil være naturlig ved en evt modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.

Dette ikke tilfredsstillende dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer som tiltenkt. Utbedring vil være naturlig ved en evt modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumssluk.

Det er ingen synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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



### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Normal bruksslitasje og forventet bruksslitasje.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innredningen, uten forhøyede verdier.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dette var heller ikke krav ved oppføringstidspunkt.

Det påpekes også at servant på undersiden er tettet igjen med silikon

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken, under sokkel tilstøtende rom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021.  
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med fabrikkklakkerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Utrekkbar kran.  
Lyslist under overskap og fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og fritt stående kjøl/frys.

Det anbefales generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil, samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetelig vurdering av rommet og innredningen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Skjult, interne vannførende fleksirør, kobber og rør i rør system.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkassert.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ut fra en visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør til servant på bad.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Avløp fra servant på bad

## ! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Avtrekk via ventil i vegg.

Tilluft via spalte i vindu.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes idag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslaget/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget/sameie før den eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ekspress på ca 120 liter.

Lokalisert i kjøkkenskap.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## 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.*

Sikringsskap lokalisert i entré.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern.  
7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.  
Dørtelefonanlegg med døråpner.

Komfyrvakt er ikke installert.

Mr Elektro AS monterte en ny sikring i 2021.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.  
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

## ! TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.  
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.  
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.  
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):  
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.  
Dessuten må følgende være oppfylt:  
- Det må være minst én detektor per etasje.  
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### Drenering

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 3. Etasje      | 50                            |                             |                            | 50  | 11                              |                             | 50              |
| Kjeller (bod)  |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |                             | 5               |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |                             | <b>55</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>55</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje     | Bad , bod , entré / Gang, stue/kjøkken , soverom |                             |                            |
| Kjeller (bod) |  | Bod                         |                            |

## Kommentar

Entré/gang, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 11,3 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

Eiere har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.  
Denne boden er medtatt arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 4,9 m<sup>2</sup>.

Boden er ikke merket.

I følge eier disponerer leiligheten en egen parkeringsplass under tak.

Parkeringsplassen ble målt til ca 13.8 m<sup>2</sup>

Plassen er merket med nr 30 H.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*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

*Kommentar:* Nytt kjøkken fra Epoq

Rørlegger arbeid ble utført av Romerike Bad As (Faktura 8268)

Elektriker arbeid ble utført av Mr Elektro as (bestilt via Elektroimportøren)

### 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) |
|--|------------|------------|
| 2 - roms leilighet i 3. etasje med balkong | 47         | 3          |

**Kommentar**

2 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

S-rom = bod i leiligheten.  
Boden ble målt til ca 3 m<sup>2</sup>.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 01.7.2024 | Remi Bjørnstad | Takstingeniør |
|           | Ovidius Pop    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde  | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|--|------------|
| 3209 ULLENSAKER | 132  | 257  |      | 12   | 1940 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

**Adresse**

Gardermovegen 30 H

**Hjemmelshaver**

Pop Ovidius, Pop Simona Adriana

**Kommentar**

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Jessheim sentrum, i bygningens toppetasje med svært gode solforhold. Fra leiligheten er det kort gangavstand til alle fasiliteter; tog, matbutikker, restauranter, post, bank og øvrige forretninger. Som en kontrast til sentrumslivet byr Jessheim på flere friluftsområder rundt sentrum, blant annet Nordbytjernet med flotte turstier, badeplass og rekreasjonsområder.

Fra leiligheten er det kort gange til Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker og restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære. Rett bak Jessheim Storsenter ligger Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr også på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Kiwi som ligger i byggets 1. etasje, og Coop som ligger et stenkast unna.

Boligen har en flott beliggenhet med tilgang til tur- og friluftsområder i nærheten, som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Nordbytjernet er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker med gangavstand fra leiligheten. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turstier for små og store. Nordbytjernet har fine badeplasser med strender, volleyballbaner og bade- og fiskebrygger. Jessheimmarka ligger i nærheten og byr på gode turmuligheter.

For de som heller ønsker å trene på et treningsstudio tilbyr Jessheim flere gode alternativer; Spenst, Fresh Fitness og SATS/Elixia. Jessheim har et godt tilbud av både barnehager, barneskoler og ungdomsskoler. I tillegg har Jessheim Akershus største videregående skole med over 1300 elever, som ligger i gangavstand fra leiligheten.

Leiligheten har gangavstand til gode buss- og togforbindelser til bl.a. Oslo, Gardermoen og Lillestrøm. Det er kort vei til E6, hvor Gardermoen nås på ca. 5 min og Oslo på ca. 30 min.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 1 736,- pr. måned (kr.20 832 ,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter for 2024 er kr 8 906,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består av blokk-, enebolig- og forretningsbebyggelse.

Yttervegger med betongkonstruksjon/forblendet med tegl, utfyllt med bindingsverk og trepanel.

Betong og bindingsvegger.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/membran.

Rammetillatelse01/02-1993

Igangset.till10/02-1993

Tatt i bruk (GAB)28/10-1994

- ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| Kommentar |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      | Utfylt av selger   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler            |      | Oversendt fra megleropplysninger   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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 fuktinnhold 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 arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 personopplysninger 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/AI8635>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon