

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjerkevegen 269 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 36, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m<sup>2</sup> BRA-i: 270 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1022

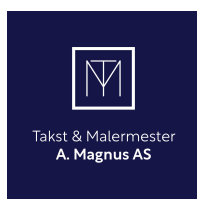
Referansenummer: GF9677

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på vindskiene, avdripp fra varmtvannsberederen, skeivhet og nedbøyninger på terrassen, samt skade på knotteplasten. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Entréveranda på 8 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

Terrasse på 22 m<sup>2</sup> med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

Utvendige trapper i trekonstruksjonene.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av LECA.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet er av fliser og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen både behandlede og ubehandlede fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av flis ved dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er et motfall på 3 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er eldre plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utsalg).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm og resterende gulv er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, naturlig avtrekk på bad i 1.etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1990.  
Bygningen har grunnmur i LECA Støpt fundament til grunn.  
Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.  
Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene var det tegnet inn et innredet rom som i dag er delt opp med en tilstøtende bod, og et Biovac-rom som nå fungerer som teknisk rom med en entré.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

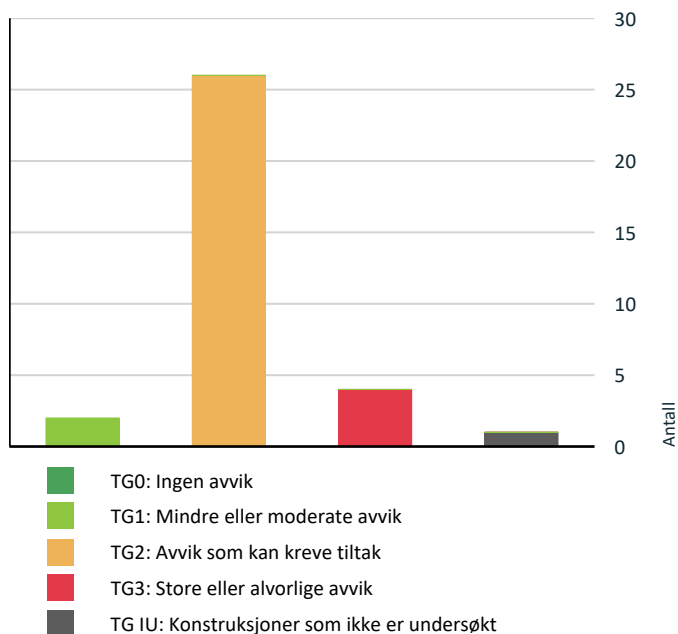
Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen.

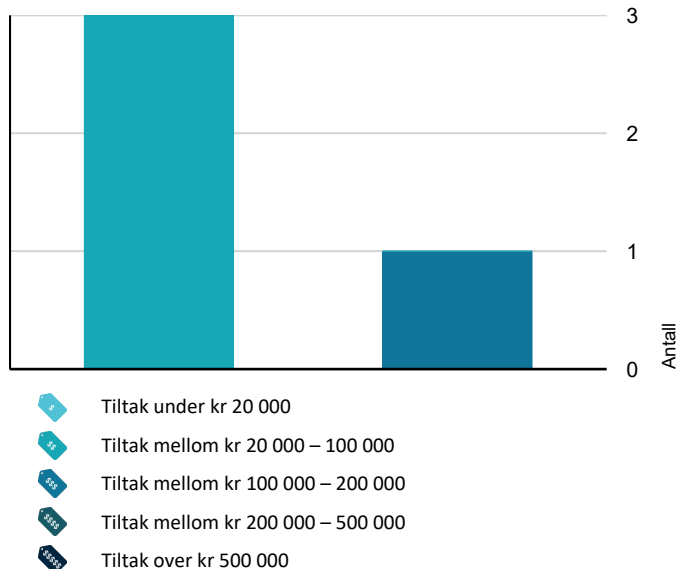
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningsakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra byggetegning

**Anvendelse**

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er noe mose på takplatene og yttertaket har behov for vask.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet i taktekingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler under mosen på de berørte bygningsdelene som ikke var synlig på befaringtidspunktet.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og takrenner har værslitasje.

Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, nedsatt kvalitet og levetid på takrennen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

## TC 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er råteskade på vindskien og panelbordet ved porten.

Årsak 1: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 2: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 3: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha noe tørrsprekker og er i fra byggeår

Årsak 4: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

### Nr. 1

Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

### Nr. 2

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

### Nr. 3

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

### Nr. 4

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak- og himlingsluke opp til loftet via stige i takluken, ettersom loftet ikke har gangbart gulv.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv og var ikke mulig å inspiseres tilstrekkelig.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon eller undertaket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få inspisert hele loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kondensskjolder på takplatene i undertaket enkelte steder, og det mangler lufting fra den ene gavlsiden på loftet.

Årsak 1: Kondensskjolder oppstår gjerne som følge av dårlig ventilasjon og temperatursvingninger, hvor varm, fuktig luft ikke får tilstrekkelig utløp og kondenserer på kalde takplater. Manglende lufting fra gavlsiden forsterker problemet ved at fuktigheten blir stående i loftsrommet.

Det er stedvis museekskremitter på isolasjonen på loftet.

Årsak 2: Museaktivitet skyldes ofte at små åpninger eller sprekker gir tilgang til loftsrommet, spesielt i den kalde årstiden når mus søker ly og varme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Nr. 1

Risiko: Vedvarende kondens og dårlig lufting kan føre til økt fuktbelastning, utvikling av sopp og mugg, samt svekkelse av trekonstruksjoner. Det kan også føre til dårligere inneklima og redusert levetid på undertaket.

Konsekvens: Hvis forholdene ikke utbedres, kan det oppstå råte- og sopp-skader som krever omfattende reparasjoner. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere bedre lufting fra gavlsiden og generelt forbedre ventilasjonen i loftsrommet. Følg med på kondensskjolder og vurder å kontakte fagperson ved økt omfang, slik at fuktproblemer kan avdekkes og utbedres tidlig.

### Nr. 2

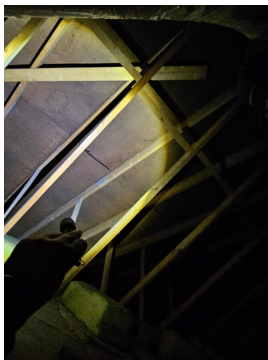
Risiko: Ekskremitter fra mus kan bidra til dårligere inneklima, spre lukt og potensielt føre til helseproblemer. Det kan også øke risikoen for skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvens: Ved vedvarende museaktivitet kan det oppstå behov for reparasjoner, fjerning av skadet isolasjon og tiltak for å forbedre inneklimaet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å tette alle åpninger og sprekker som gir adgang til loftet, fjerne ekskrementer og vurdere bruk av musefeller eller profesjonell bekjempelse ved stort omfang. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold reduserer risikoen for nye angrep.



# Tilstandsrapport



## Nr. 1

Risiko: Tørrsprekker og merker kan føre til at maling og beskyttende overflate brytes ned, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke vinduets isolasjonsevne negativt.

Konsekvens: Ved forverring kan tilstanden medføre behov for reparasjon eller utskifting av vinduer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utføre vedlikehold som maling og tetting av sprekker, samt vurdere utskifting av vinduer som har betydelige skader, utført av en fagperson.

## Nr. 2

Risiko: Utilstrekkelig tetting øker risikoen for trekk, varmetap og inntrenging av fukt, som igjen kan føre til råteskader på karm og omkringliggende konstruksjon.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader på vindu og karm, samt økte oppvarmingskostnader som følge av varmetap. Det kan også føre til dårligere innneklima i vedboden.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etterse og eventuelt skifte ut pakninger eller tette rundt vinduet med egnet materiale. Ved større skader bør fagperson kontaktes for vurdering og eventuell reparasjon eller utskifting av vinduet.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1989 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind. Over tid vil sol, regn og temperatursvingninger bidra til at treverket tørker ut og får sprekker.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom vindu i vedbod og karmen.

Årsak 2: Manglende tetting skyldes trolig slitasje på pakninger eller uttørking av materialene, eventuelt at vinduet er eldre og har blitt utsatt for vær og vind over lengre tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har slitasje på overflaten, fuktmerker nederst og er fra byggeåret. Balkong- og terrassedørene har merker på overflaten, subber litt mot karmen, og alle dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid..

Årsak: Slitasje og merker skyldes naturlig aldring, hyppig bruk og påvirkning fra værforhold gjennom mange år. At dørene er fra byggeåret, samt jevnlig eksponering for regn, vind og temperatursvingninger, har bidratt til at overflaten har blitt slitt og at dørene subber i karmen.

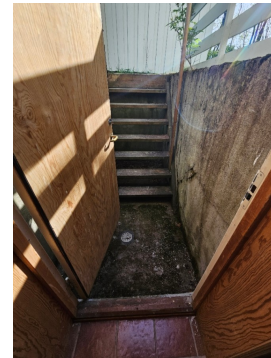
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Fuktmerker kan føre til økt risiko for råteskader og nedbrytning av treverk dersom de ikke utbedres. Små merker kan utvikle seg til større skader, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen og redusere dørenes levetid og funksjon.

Konsekvens: Hvis forholdene forverres, kan det bli nødvendig med reparasjoner eller utskifting av dørene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og behandling av utsatte områder, samt å utbedre små merker og fuktmerker så tidlig som mulig. Ved vedvarende fukt bør drenering og tetting forbedres for å forhindre ytterligere skade, utført av en fagperson.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Entréveranda på 8 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

Terrasse på 22 m<sup>2</sup> med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, litt grønske og slitasje på overflaten. Terrassen har nedbøyninger ved søylen, og rekkverket har mange tørrsprekker samt noe avflassing av maling.

Årsak: Tørrsprekker og slitasje skyldes langvarig eksponering for sol, regn og vind, samt naturlig aldring og manglende vedlikehold.

Nedbøyningene ved søylen oppstår ofte på grunn av svakheter i konstruksjonen eller tung belastning, mens grønske dannes på fuktige områder uten tilstrekkelig sollys.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere fuktinntrenging, råte og svekkelse av materialene. Nedbøyninger ved søylen kan føre til redusert stabilitet, og løstsittende maling og tørrsprekker på rekkverket kan påvirke både sikkerhet.

Konsekvens: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan det bli nødvendig med utskifting av terrassebord og deler av rekkverket. Skadene kan føre til behov for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å skifte ut bord og rekkverk med store tørrsprekker, utbedre nedbøyninger ved søylen, samt rengjøre overflaten for grønske og slippe/behandle med egnet maling eller beis.

Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat og god beskyttelse mot vær og vind.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjonene.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

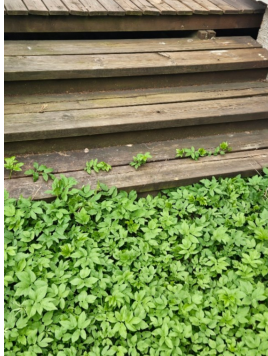
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger har stedvis små sprekker, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger, knirk, glipper, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene. Sprekk i fliser på gulv i kjelleretasjen.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt slitasje, flere glipper i parketten, ytterligere misfarging på overflatene og større sprekker i fliser.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppussing, utskifting eller jevnlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell maling av tak og vegger, samt utbedring av glipper i parkett, skadet flis og utskifting der det måtte trenge, utført av en fagperson.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av LECA.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen i første etasje fra 1990, mens klebersteinpeisen i kjelleretasjen er fra ca. 2019.

Skorsteinen vurderes å være forenlig med alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.

### Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Ved manglende dokumentasjon eller tilsyn kan det gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente dokumentasjon på tilsyn og utført vedlikehold for å sikre trygg bruk. Regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuksøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i flis og i vegg ved bod i underetasjen og det ble fuksøkt noe forhøyde fuktverdier på gulvdekket i bod. Hjemmelshaver opplyser at de forhøyede fuktverdiene kan skyldes en lekkasje fra en gammel fryser som sto i boden.

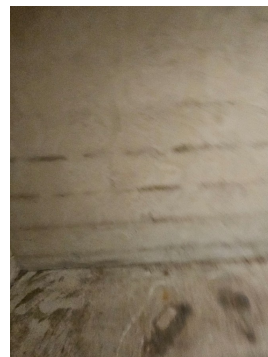
Årsak: Sprekkene og forhøyet fukt kan skyldes utilstrekkelig tettesjikt under gulvet, samt mangelfull drenering langs yttervegg mot terreng. Bevegelse i grunnen eller varierende fuktbelastning gjennom året kan også bidra til sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Forhøyet fukt og sprekkdannelser øker risikoen for nedbrytning av betong og armering, samt for råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Dette kan føre til ytterligere strukturelle skader og redusert bæreevne.

Konsekvens: Vedvarende fukt og skader kan medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert reparasjon av sprekkdannelser, forbedring av drenering og utskifting av skadde konstruksjonsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av gulv og vegg av fagperson, inkludert fuktmåling og vurdering av sprekkdannelser. Tiltak for forbedret drenering og tetting mot terreng bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fukskader.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

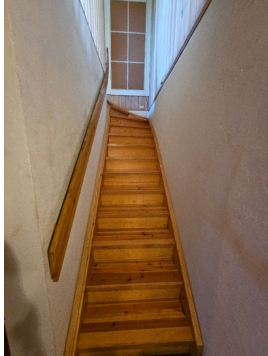
Den innvendige trappen er ikke vurdert eller gitt noen tilstandsgrad. Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen både behandlede og ubehandlede fyllingsdører.

Årstall: 1989 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører. Noen av dem subber litt mot karmen, men de er fra 1989 og har allerede passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er sprekk og bom i fliser over badekaret og ved servantseksjon.  
Årsak 1: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser og takplater er noe slitt og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak 2: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å utbedringer eller utskifting.

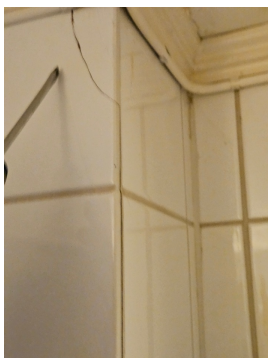
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

### Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### 🔴 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av flis ved dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er et motfall på 3 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under fliser og sprekk i fliser ved dørteraskel.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet er i vater og noe motfall ved dusjkabinettet.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

## Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

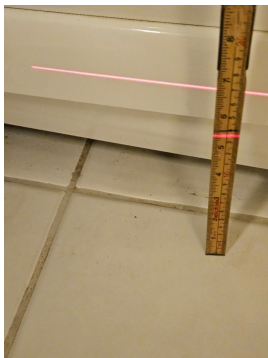
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

## Nr. 3

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ble ikke inspisert under befaringen, fordi det var et fastmontert dusjkabinett foran sluket og et innfliset badekar som hindret inspeksjonen.

Årsak 1: Forholdet tilsier at sluket var ikke mulig å åpne uten å gjøre destruktive inngrep.

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.  
Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket under dusjkabinettet ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

##### Nr. 2

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger er forenlig med alder og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under beferingen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



## KJELLERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk og bom i fliser ved nedre del av servantseksjon og i dusjsonen.

Årsak 1: Sprekkdannelse og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Nr. 1

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

##### Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD

### TC 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm og resterende gulv er mer eller mindre i vater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under fliser i dusjsonen og ved servantseksjon.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til servantseksjonen er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 3: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

#### Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

#### Nr. 3

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## KJELLERETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger viser tegn til normal slitasje etter daglig bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.

## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere inneklima og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

## KJELLERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert komfyrvakt, ettersom hjemmelshaver opplyser at stekeovn og platetopp ble montert rundt 2010. Kravet ble innført i TEK10 samme år.

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha alders- og bruksslitasje, med små merker i de innvendige skapskrogene og på overflatene, og den er fra byggeåret.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Parkettgulvet har enkelte glipper, slitasje på overflaten, fuktsvelling og tre løse parkettlameller.

Årsak 3: Glipper og løse lameller oppstår ofte som følge av bevegelse i underlaget, feil eller slitt lim, eller naturlig krymping/utvidelse i treverket ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Fuktsvelling skyldes gjerne fuktinntrengning fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Slitasje på overflaten er vanlig ved normal bruk og manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Nr. 1

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

### Nr. 2

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

### Nr. 3

Risiko: Glipper og løse lameller kan føre til ytterligere skade og redusert stabilitet i gulvet. Fuktsvelling kan gi varige deformasjoner, sprekkdannelser og i verste fall råte dersom det ikke utbedres. Slitasje på overflaten kan gjøre gulvet mer mottakelig for fukt og skade.

Konsekvens: Ved manglende utbedring kan parkettgulvet få redusert levetid, samt økt risiko for fuktskader og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre glipper og løse lameller, samt foreta overflatebehandling for å beskytte gulvet mot videre slitasje. Fuktsvelling bør undersøkes nærmere og eventuelle fuktkilder fjernes. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil bidra til å bevare parkettens kvalitet.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1990 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Med økt alder øker sannsynligheten for lekkasjer, avdrupp eller funksjonssvikt.

Konsekvens: Potensielle vannskader kan føre til behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røropplegget, samt vurdering av utskifting av de eldste delene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre forsvarlig drift og forebygge skader.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avløpsrør fra ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene. Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til behov for reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, naturlig avtrekk på bad i 1.etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren og den elektriske baderomsviften har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpen har passert mer enn sin forventede levetid på ca. 15 år.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon av berederne ble det avdekket at det var avdrøpp fra bereder og korrosjon på vanntilkoblingen, samt at berederen er 36 år gammel og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak: Berederen er 36 år gammel og har betydelig overskredet sin forventede levetid. Visuell inspeksjon viste både avdrøpp fra berederen og tydelig korrosjon på vanntilkoblingen, noe som indikerer at både alder og ytre påvirkninger har ført til svekkede komponenter.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

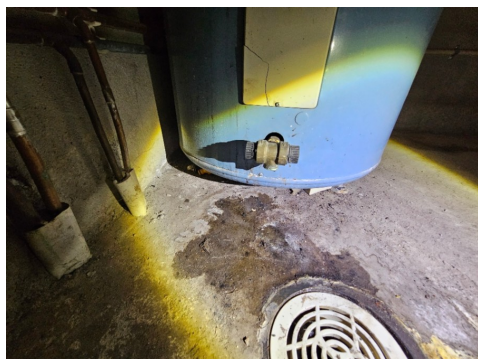
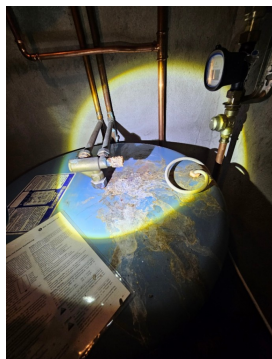
Risiko: Det er stor risiko for lekkasje og driftsstans, samt mulighet for ytterligere tekniske problemer. Korrosjon kan føre til at rør og koblinger svikter, og avdrøpp øker faren for vannskader.

Konsekvens: Reparasjoner eller utskifting av bereder og tilhørende rørdeler kan bli nødvendig. Eventuelle lekkasjer kan forårsake omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner og interiør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å bytte ut berederen snarest mulig, og samtidig utbedre korroderte tilkoblinger. Tiltaket bør utføres av autorisert fagperson for å sikre trygg og stabil drift, samt forebygge ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringskap plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

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.  
**1990 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det gjøres oppmerksom på at det ikke fremlegges samsvarserklæring på oppføringen av elanlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon fra hjemmelshaver om eventuelle elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.**
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?  
**Ja Hjemmelshaver opplyser at det ble gjennomført el-tilsyn på anlegget i 2015, men det er ikke lagt frem dokumentasjon på dette til bygningssakkyndig ved befaringstidspunktet.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

# Tilstandsrapport

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

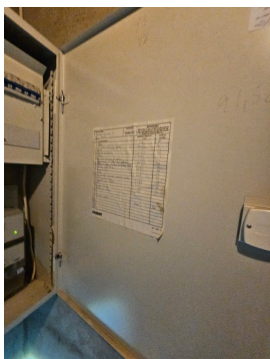
## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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** **Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en kontroll av anlegget da det er over 11 år siden siste kontroll i følge hjemmelshaver, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.**

## Generell kommentar

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 av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knotteplasten på fremsiden av boligen mangler klemlist og står åpen for fuktinntrengning.

Årsak 1: Manglende klemlist kan skyldes at klemlisten ikke ble montert ved opprinnelig installasjon, eller at den har løsnet over tid på grunn av værpåvirkning og naturlig slitasje. Dette kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid.

Årsak 2: Dreneringens alder og naturlig slitasje over tid reduserer effektiviteten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Uten klemlist er det økt fare for at vann og fukt trenger inn bak knotteplasten, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren og redusert beskyttelse mot inntrengning av vann. Over tid kan dette øke risikoen for frostskafer og forverring av konstruksjonen.

Konsekvens: Hvis fukt får trenge inn, kan det medføre behov for kostbare utbedringer, som reparasjon av grunnmur og eventuelt dreneringssystem. Vedvarende fukt kan også føre til dårlig inneklime og redusert levetid for bygningsdelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å montere klemlist på knotteplasten snarest for å hindre fuktinntrengning. Jevnlig inspeksjon og vedlikehold av fuktsikringen bør også gjennomføres for å sikre lang levetid og unngå fremtidige skader.



## Nr. 2

Risiko: Det foreligger risiko for redusert fuktsikring og potensielt økte fuktverdier i kjeller og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av dreneringen og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i LECA Støpt fundament til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og små sprekkealenes på grunnmur og grunnmur er fra 1990.

Årsak: Sprekkeformasjoner i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekke dannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekke dannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrenget er tilnærmet flatt på baksiden av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekk på deler av veggensiden i trappen.

Årsak 1: Manglende håndrekk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 2: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 3: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstilling eller manglende innsendte papirer.

Rømningsvinduer er plassert høyere enn 1 meter fra undersiden av vinduet til gulvet (1,40 m). De har barnesikring som hindrer vinduene i å åpnes helt og blokkerer rømningsveien, selv om kjelleretasjen har rømningsvei via utgangsdøren ved inngangen i kjelleretasjen.

Årsak 4: Dette kan skyldes at vinduene er montert etter eldre byggestandarder. Barnesikring er ofte installert for å ivareta sikkerheten for små barn, men kan hindre full åpning av vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Manglende håndrekker øker risikoen for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Glatte eller bratte trapper uten støtte kan føre til utrygghet og fare ved bruk. Konsekvens: Konsekvensen kan være begrenset brukstillatelse fra kommunen, krav om utbedring. Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndrekker på utvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## Nr. 2

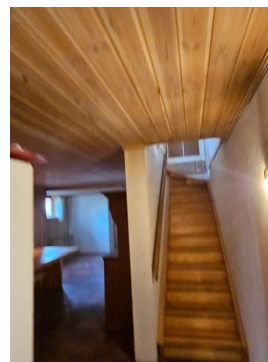
Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og andre utsatte grupper. Dette kan føre til alvorlige skader og manglende trygghet på uteområder. Konsekvens: Konsekvensen er at boligen eller bygget kan få begrenset brukstillatelse, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet. Dokumentasjon bør innsendes til kommunen for å sikre godkjenning og ferdigattest.

## Nr. 3

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer eller pålegge sanksjoner. Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette. Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

## Nr. 4

Risiko: Plassering og barnesikring gjør det vanskelig å benytte vinduet som rømningsvei ved brann eller andre nødsituasjoner. Dette kan særlig utgjøre en risiko for personer med begrenset mobilitet eller barn som ikke klarer å nå vinduet. Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om utbedring fra kommunen, og det kan oppstå begrensninger ved bruk av kjelleretasjen til oppholdsrom. Ved salg kan dette påvirke verdi og trygghet for nye eiere. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å justere barnesikringen slik at vinduet kan åpnes helt ved behov, og vurdere om vinduets plassering kan endres for å sikre god tilgjengelighet til rømningsvei eller montere en fast installasjon under vinduene, utført av en fagperson. Tiltak bør dokumenteres og meldes til kommunen for godkjenning.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

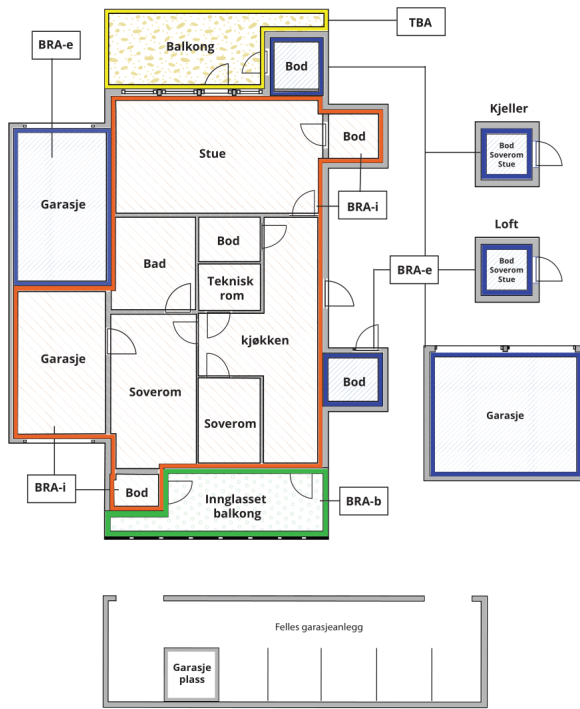
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 branncelleindeling

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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	139			139	67
Kjelleretasje	131			131	
<b>SUM</b>	<b>270</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>270</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, wc/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, bod/tidligere kjølerom		
Kjelleretasje	Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2, bod 3/vedbod, innredet rom, bod 4		

## Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 270 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 318 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

1.etasje: Garasje.

TBA: 67 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.30 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Årsak: På de opprinnelige byggetegningene var det tegnet inn et innredet rom som i dag er delt opp med en tilstøtende bod, og et Biovac-rom som nå fungerer som teknisk rom med en entré.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	

<b>SUM</b>		<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Lars Røhnebæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	36	26		0	1212.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kjerkevegen 269

### Hjemmelshaver

Røhnebæk Lars

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kjerkevegen 269 ligger på Kløfta i Ullensaker kommune. Området er kjent for sitt landlige preg, samtidig som det er kort vei til både sentrum og nødvendige fasiliteter. Kløfta har et godt tilbud av barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport, noe som gjør området attraktivt for både familier og pendlere.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Tilknyttet til minirensanlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet til minirensanlegg.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende vedtatt 23.03.2021.

### Om tomten

Relativ flat tomt med gruset ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Oppvarming

Eneboligen varmes opp med varmekabler i hele kjelleretasjen (unntatt bod) og på badet i 1. etasje, samt peisovn og varmepumpe i stuen i 1. etasje, og peisovn i kjellerstuen.

### Byggemåte

Enebolig på ett plan og kjelleretasje oppført i 1990. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag og LECA i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra hjemmelshaver

#### Standard

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

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående garasje på 48 m2 oppført i 1990. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 1 stk elektriske leddporter og ytterdør.

På befaringstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ytterkledning har små tørrsprekker og er i fra 1990.

Ytterdør har råteskade på nedre del og alderslitasje.

Yttertaket har mye mose og er i fra 1990.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene, utført av en fagperson.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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