


# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ullersmovegen 13 E, 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

# gnr. 29, bnr. 451

# Andelsnummer 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 22493-1000

Referansenummer: ZN1495

Autorisert foretak: JØDAHL BYGG ROAR JØDAHL AS

Vår ref: Roar Jørdahl



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

Rapportansvarlig



Roar Jødahl  
Uavhengig Takstingeniør  
jodahlroar@gmail.com  
480 94 565



# 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Overflater fremstår med tiltenkt funksjon men bærer preg av bruksslitasje, det må påberegnes lokale utbedringer evt utskifting og oppgraderinger av flater.

Membraner og tettesjikt på vaskerom og badet i 2 etg har overgått over halvparten av levetiden og må overvåkes for å hindre eventuelle lekkasjer.

Vann og avløps rør har overgått over halvparten av levetiden og må overvåkes for å hindre eventuelle lekkasjer.

Sikringsskapet er fra byggeår og virker som det skal men gitt alder på sikringene så anbefales det en El sjekk utført av en fagmann.

## Rekkehus - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset fra byggeår fra 1969 fremstår utvendig som med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Vegger består av isolerte betongelementer med en fasadekledning med en steinete overflate.

Vinduene i 1 etg er fuget inn uten noen form for treomramming. Vinduer i 2 etg sitter i en trekonstruksjon med trepanel på utsiden, det er ikke gjort noen inngrep i konstruksjonen.

Fra et visuelt perspektiv kan det se ut som om denne kledningen er byttet sammen med vindus bytte fra hhv 2009 og 2020 men dette er ikke konstatert.

Terrasse er fra ukjent byggeår men fremstår som med tiltenkt funksjon.

Ekstern utebod som er uisolert men med et lite isolert rom på innsiden.

Tomten er en flat tomt med opparbeidet hage på baksiden og en parkeringsplass ved inngangen.

Det er en garasjeplass i rekke av nyere dato.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett, gulvbelegg og fliser på gulvene.

Veggene er hovedsakelig av malt strie, 2 av veggene i stuen er påforet med plater.

Innvendige dører er både fra bygge år og noen av litt nyere dato.

Himlinger er av malt betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg med innebygget boblebad, servant skap med nedfelt servant, skuffeseksjon og gulvstående toalett.

Det er varmekabler i gulvet, fliser på vegg og gulv.

Toalett rom i 1 etg med varmekabler, fliser på gulv og vegg, servantskap med nedfelt servant og gulvstående toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt stålkum, komfyr med stekeovn i ett. Ventilator og oppvaskemaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har vinyl belegg på gulvet, malte vegg flater og malt tak. Utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder er monter i skap på vaskerommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert varmepumpe i stue.

Sikringsskapet er i entreen og er med skrusikringer fra byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat med en opparbeidet hage på baksiden av huset, singlet gårdsplass med en biloppstillingsplass.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt godkjente byggetegninger.

### Ekstern bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

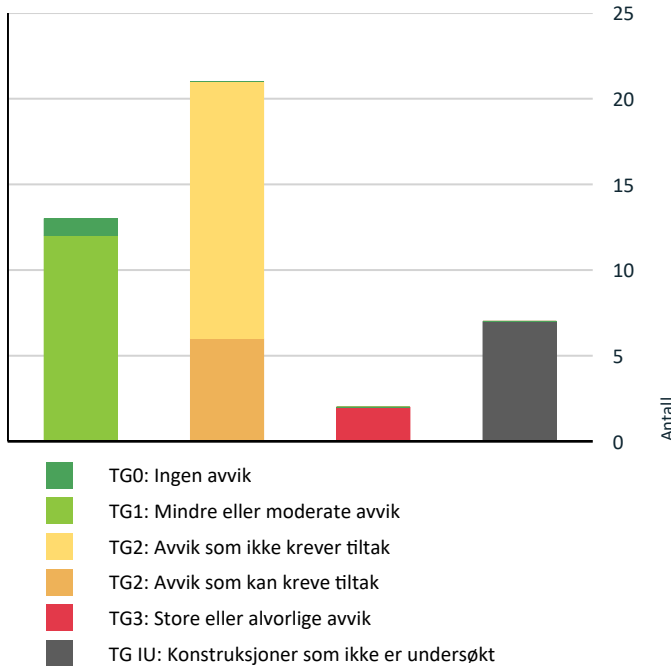
### Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

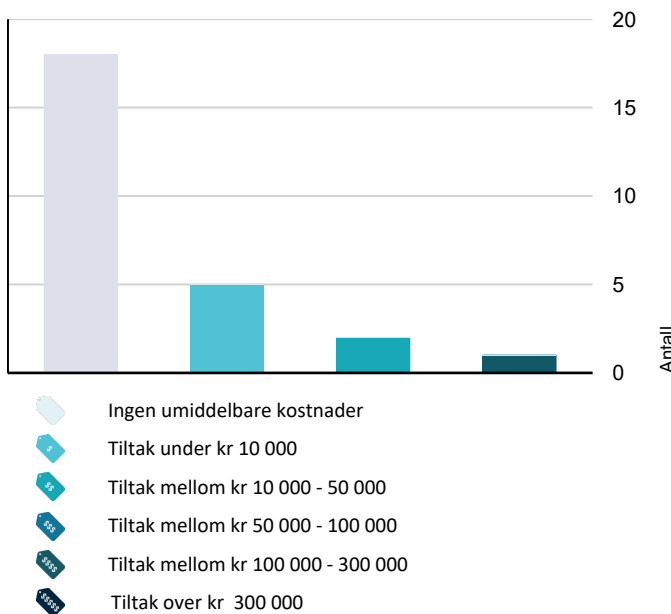
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 etasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1969

**Anvendelse**  
Beboelse

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

**Vedlikehold**  
Det er behov for oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Sveiset takpapp besiktigelse ikke mulig grunnet snø på taket

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

Taket var dekket av snø på befaringstidspunktet

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

Taket var dekket med snø på befaringstidspunktet

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bilde av tak fra bakkenivå

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Tak er bygget med en oppkant rundt taket slik at det ikke er takrenner eller nedløp men sluk på taket som er koblet på innvendig soilrør. Ut i fra visuell inspeksjon av soilrøret er det nok stor sannsynlighet for at dette er fra byggeåret.  
Beslaget rundt taket er av stål ukjent årstall.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Betongelementer med en stein overflate fra byggeår, fremstår med normal slitasje og tiltenkt funksjon

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket er av betongelementer som er tekket på utside med en type asfalt belegg, dette er ikke inspisert da det ligger snø på taket

**Vurdering av avvik:**  
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Takkonstruksjonen er en kompakt konstruksjon med ingen muligheter for inspeksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Vinduer

Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass. I 1 etg er noen vinduer byttet i senere tid uten synlig årstall, disse fremstår med normal slitasje og tiltenkt bruk. Andre vinduer er fra 1988 fremstår med noe ekstra værslitasje men med tiltenkt funksjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Vinduer - 2 etasje

Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass. I 2 etg er det skiftet ut vinduer i både 2009 og 2020 disse fremstår med normal slitasje og oppnår tiltenkt funksjon. Det er også her vinduer fra 1988 som fremstår med noe mer værslitt preg og malingslipp.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gitt alderen på enkelte av vinduene og noe manglende vedlikehold så må det påberegnes å måtte gjøre utbedringer eller bytte ut noen av vinduene.

**Konsekvens/tiltak**  
• Vinduer må justeres.



# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Dører

Ytterdør med sidefelt i glass er byttet i senere tid, fremstår med normal bruksslitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

## TG 3 Terrassedør

Malt terrassedør med 2 lags glass og brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren fremstår med stor værslitasje og manglende vedlikehold. Det er råteskader på nedre del av døren.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av terrassedør hvor det er fukt og råteskader

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting bygget på bjelker med impregnerte terrassebord som er malt. Plassbygde legger med et takoverbygg bygget i 2016 fremstår med normal bruksslitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Tilhørende ekstern bod med 2 innganger.

Panelte flater og plater i tak.

Det er bygget et isolert rom inne i boden.

Det er ikke utført noen fysiske inngrep i vegger for å avdekke feil eller mangler kun visuell inspeksjon.

Den ene boddøren har en del store sprekkdannelser etter fukt, og må påberegnes å byttes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene går veldig tregt og en dør har fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene trenger å justeres samt en dør trenger reparasjon av fukt/råteskade og eller byttes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

3 stavs eikeparkett i store deler av huset.

Gulvbelegg i boder og flislagt gulv på bad og toalettrom.

Veggflater har malt strie.

Stue har 2 påforedede vegger med malte plater.

Bad og toalettrom har fliser på vegger.

Himlinger er malt betong.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten har stedvis skidd fra hverandre i ende og langsgående skjøter

Overflatebehandlingen av gulvet er slitt helt bort flere steder.

Strietapet har sprukket opp i flere hjørner og i skjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generelt bør overflater utbedres eller byttes ut,

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong

Stikkprøver av nivåmåling av gulvhøyder er gjort i stue og kjøkken samt 2 soverom i 2 etasje.

### Vurdering av avvik:

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

På de målte soverommene ble det avdekket nivåforskjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht.

Norges geologiske undersøkelseskart.

### Vurdering av avvik:

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

Gitt alderen på bygget er det sannsynlig å tro at det ikke er noen radonsperre mot grunn.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn fremstår med normal bruksslitasje.  
Den er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekkeformasjoner rundt røykerøret inn i pipen.  
Det foreligger ingen rapport fra feier eller brannvesen som sier noe om den tekniske tilstanden  
Det anbefales at fagkyndige gjør en inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipe må repareres lokalt da det er sprekker/riss i maling.  
Det er ikke gjort grundig undersøkelse av pipen for å kunne bekrefte eller avkrefte om det er sprekk i selve pipen eller kun i malingen, anbefales av dette undersøkes av sakkyndig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser riss i pipe



## TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under betonggulv er ikke inspisert da dette er et felles område driftet av Sletta Borettslag.

## TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med rekkverk fra byggeår fremstår med normal slitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyde er målt til 84cm og er ikke godkjent iht til dagens standard.  
Åpning mellom trinnene er også for stor iht dagen standard.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp opp til 2 etg

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører består i hovedsak av malte glatte dører fra byggeår.  
Noen dører er profilerte fyllingsdører som er byttet ut i senere tid og fremstår med normal bruksslitasje oppnår ellers tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene stort sett fra byggeår fremstår med noe mer bruksslitasje enn å forvente og hvor flere av dørhåndtakene er defekte og må enten repareres eller byttes ut.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad med aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift 1997, flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger, innebygget boblebad med oppheng for dusjarmatur, det er montert en glassvegg over badekarkant mot innredning.

I følge eier ble badet pusset opp rundt år 2000 men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som ble gjort.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger fremstår med normal brukslitasje men oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Himlingen består av betongdekke som er malt.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, ukjent årstall for oppgraderingen av badet, men ifølge eier er det gjort tidlig 2000 tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er bom i flere av gulvflisene

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Enkelte fliser har bom men er ikke løse, men det er viktig å overvåke situasjonen for å unngå fremtidige lekkasjer, badet fungerer som det gjør i dag men gitt alderen bør en overvåke å sjekke både sluk og rør for unngå skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 2 > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type soil og antas å være fra byggeår, det ingen synlig membran eller klemring.

Tettesjiktet er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Underliggende konstruksjoner og evt. tettesjikt har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Baderommet har dermed moderniserings behov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt eller svekkelse, men det påpekes at det kan oppstå plutselige skader, med tanke på baderommets alder.

Endret bruk kan fremskynde behov for modernisering og utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk bad 2 etg

# Tilstandsrapport



Røropplegg under badekar



Røropplegg inne i kasse på badet

ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt vask, skuffeseksjon, innbygget boblekar med oppheng for dusjhode.

Det er montert glassdør på badekarkant for å hindre vannsprut mot innredning.

Gulvstående toalett.

### Vurdering av avvik:

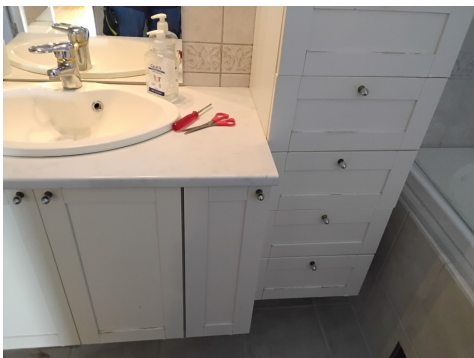
- Det er påvist skader på innredning.

På skuffeseksjon er det påvist noe malingsflass.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje på innredningen

ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med ventil montert på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig avtrekk på badet, det anbefales at det monteres mekanisk vifte på bad for å unngå fuktskader.

Det mangler også tilluft inn til bad

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone ligger mot vegg mot nabo og mot yttervegg, er da ingen muligheter for å gjøre en hulltaking for inspeksjon inne i vegg.

ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Vinylbelegg på gulvet som går ned i sluk og med oppbrett rundt på alle vegger, ukjent årstall på belegg. Malte vegger og himling.

Varmtvannsbereider er også plassert inne på vaskerommet i eget skap med dør.

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom med gulvbelegg malte veggflater og malt himling.

Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Rommet fremstår som med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Varmtvannsbereider er montert i et eldre skap.

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegget går ned i støpejern sluket og det er oppbrett langs alle vegger, årstallet fra når det er lagt er ukjent men kan ikke utelukke at det er fra byggeår.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk ukjent alder men mest sannsynlig fra byggeår, vinylbelegg går ned i sluk og fremstår med tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eldre soilsluk på vaskerommet

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i stål, opplegg for oppvaskmaskin.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering på vaskerommet, men det mangler ventildeksel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjort da det er åpne rørføringer på vaskerommet.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning fra ukjent årstall.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje men oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Innredningen består av profilerte dører av foliert eik.

Laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Belysning med stikkontakt under overskapene.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales og montere dette.

Tilstandsgrad er satt ut i fra en helhetlig vurdering av kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert under overskap, er testet og virker med lysbryter er defekt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knapp til lyset på viften er defekt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller bytte av vifte

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og skap med nedfelt servant.

Vegger og gulv er flislagt.

Toalettrommet fremstår med normal slitasje, oppnår ellers tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⓘ TG 2 Vannledninger

Vannledninger er malte vanskelig å stadfeste om det er kobber eller jern, ut i fra visuell inspeksjon er vannrør fra byggeår, ingen synlig lekkasjer på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

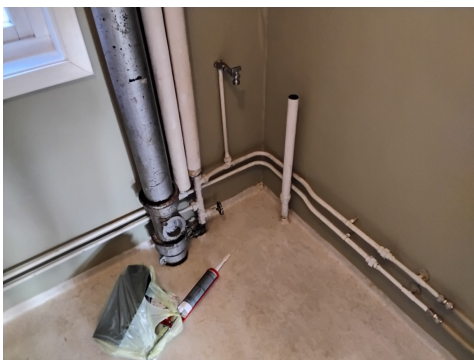
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannførende rør er av ukjent alder, det er ikke montert noe form for lekkasjevarsler eller waterguard på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bilde av vannledning og stoppekran

### ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av støpejern fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget på naturlig ventilasjon.  
Tilluft via vinduer.  
Avtrekk via noen veggventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer/dører.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i skap på vaskerommet.  
Volum: 124 liter

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til kravene i NEK 400. Fra 2010 har det vært krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt. Dette kravet ble i 2014 justert til å gjelde varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt. Den nåværende installasjonen mangler korrekt fast tilkobling, noe som utgjør et brudd på gjeldende forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

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

Sikre at en autorisert elektriker vurderer og utbedrer installasjonen for å bringe den i samsvar med forskrifter.

Sørge for korrekt kapsling, strekkavlastning og tilkobling. Konstruksjonen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Det anbefales å overvåk tilstanden med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmepumpe

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, det er satt inn 2 stk automatsikringer i forbindelse med oppussing av badet som går til boblekaret årstallet for når dette er gjort er ukjent.

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**

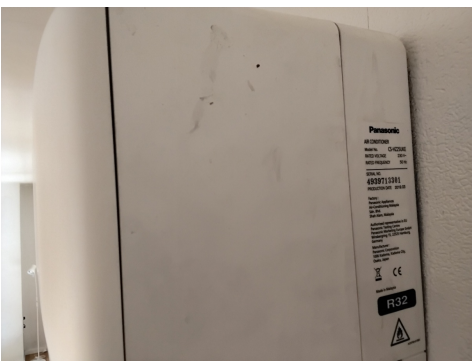
## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969 Har kun informasjon fra datter til eier som ikke vet når det har blitt gjort noen endringer på El anlegget. Det er blitt satt inn 2 stk automatsikringer på et tidspunkt men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon om dette.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent Det foreligger ingen kontroll dokumenter.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

## TG 1 Andre installasjoner

Panasonic varmpumpe er montert i stue, fremstår som med tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

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

**Nei**

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

**Ja**

**Ja det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**

**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

**I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.**

**Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.**

## Generell kommentar

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimatet er satt for videre undersøkelser og kartlegging av omfang. Den endelige kostnaden for utbedring av eventuelle avvik, både store og små, kan bli høyere

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i boligen.  
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

- Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.  
Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.  
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.  
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.  
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.  
Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.  
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):  
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.  
Dessuten må følgende være oppfylt:  
- Det må være minst én detektor per etasje.  
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
  - Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
  - Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
  - Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

Grunnet snø på befaringssdagen var det ikke mulig å kunne inspisere dette, det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette. Det må antas at dette er fra byggeår.

### ! TG IU Grunnmur og fundamenter

Ingen tilgang på befaringssdagen da det ligger snø som dekker til grunnmur

### ! TG IU Terrengforhold

Grunnet snø og vinter var det ikke mulig å gjøre en visuell besiktigelse av terrengforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Andre tomteforhold

Flat tomt med opparbeidet hage på bakside og gruset parkeringsplass foran

# Bygninger på eiendommen

## Ekstern bod



### Anvendelse

Bod for lagring

### Byggeår

### Kommentar

Det er ukjent byggeår på boden

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er behov for oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Ekstern bod, uisolert kledd med plater og panel.

Det er bygget et lite isolert rom inne i boden.

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

## Garasje i rekke



### Anvendelse

Bilparkering

### Byggeår

2012

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasje i rekke med en biloppstillingsplass.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

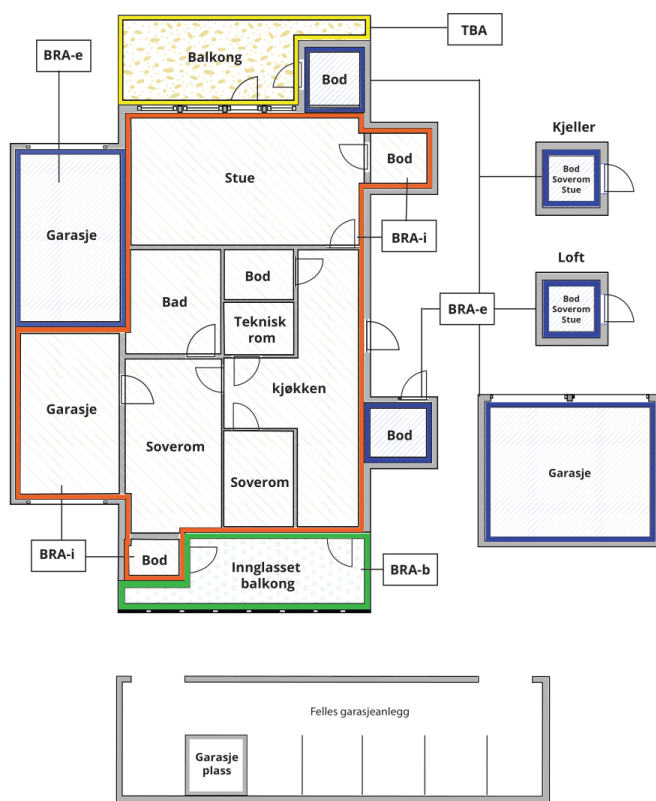
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

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	56			56	35
Etasje 2	54			54	
<b>SUM</b>	<b>110</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>110</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom		
Etasje 2	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2		

### Kommentar

#### 1. Etasje

Entre/gang, toalett, stue, kjøkken og vaskerom

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til 28,4 m<sup>2</sup>

Platting ved inngangsdør ble målt til 7 m<sup>2</sup>

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje

#### 2. Etasje

3 soverom, 2 boder og baderom.

Innvendig målte arealer.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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

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

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

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

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente byggetegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Ekstern bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Ekstern bod		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

#### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje i rekke

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje i rekke		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	96	14
Ekstern bod	0	11
Garasje i rekke	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør
	Siri Anfindsen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	451		0	19866.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Ullersmovegen 13 E

### Hjemmelshaver

Sletta Borettslag, Statsbygg

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTA BORETTSLAG	966310499			Anfindsen Bjørn

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

20

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Eiendommer har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet det offentlige nettet med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det offentlige nettet med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommer ligger i et området regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, hagen er opparbeidet med plen og planter, gårdsplassen er singlet.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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

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

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

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

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

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

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

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold

# Forutsetninger

takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

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

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

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

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

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