

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fartein Valens vei 103, 1410 KOLBOTN

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 247, bnr. 489

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 13372-3963

Referansenummer: BR6403

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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

# Norsk takst

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



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

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

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



## Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer oppført i 1982. Datidens byggregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk/betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2008: Satt inn Norema kjøkken (utskiftning av stekeovn og platetopp i senere tid)

2008: Pusset opp bad/wc i 1.etg

2009: Lagt takshingel for ca. 15 år siden (utført av Follo Tak)

2015: Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden)

2015: Malt utvendig trekledning

2015: Utskiftning av vinduer syd side

2015: Utskiftning av ytterdør

2015: Bygget terrasseplattning

2015: Montert solmarkiser

1996: Pusset opp bad/wc i u.etg (utskiftning av servantinnredning, speil og dusjkabinett i senere tid)

Annet: Oppgradert sikringssskap, utskiftning av varmtvannsbereder samt byttet ut flere innerdører i senere tid, ukjent årstall.

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

## Rekkehus - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malt trevinduer med 2-lags datert 2015 syd side, samt malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1982. Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup>. Terrassegulv i impregnert treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Manuelle solmarkiser over vinduer i 1.etg syd side. Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Eikeparkett i trappegang/stue, kjøkken og stue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i trapperom, kjellerstue og i begge soverom. Gulvbelegg i begge boders. Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig tapetserte vegger og malt tapet. Gipsplater i boders. Himlinger i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og trepanel. Innvendig pusset og malt pipeløp. Mulighet for å sette inn peis i stue i 1.etg. Peisovn fra byggeår i kjellerstue. Ubrennbar dekkplate av kobber e.l på gulv under peis. Tretrapp med åpne trappepinner fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappepinner i lakkert eik e.l. Hvite profilerte innerdører (lettdører) samt innerdør med glassfelt i 1.etg. Heltre furu fyllingsdører, innerdør med glassfelt, samt glatte laminerte dører i u.etg. Garderobeskap med hvite glatte/laminerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med speildør og laminert front i imitert tre i et soverom.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

1.etg: Bad/wc med flislagt gulv, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrens servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Badet ble pusset opp i 2008 (sluket ble ikke byttet).

U.etg: Vaskerom med linoleumsbelegg, tapetserte vegger og himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål med togrens blandebatteri. Tørkeskap samt opplegg og plass for vaskemaskin. Frittstående Høiax varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk. Original standard.

U.etg: Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrens servantarmatur og speilskap med belysning. Høyskap i lik utførelse. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Badet ble pusset opp i 1996 (sluket ble ikke byttet). Det er skiftet ut servantinnredning, samt montert speil, høyskap og dusjkabinett i senere tid.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med glasshyller og belysning og laminerte benkeplater i imitert tre. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysenskap. Integreert Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere type 200 liter Høiax varmtvannsbereder. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjellerbod. Utvendig tappekran ved terrasseplattning. Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrek i pvc/plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Telenor tv- og internett tilknytning. Verisure boligalarm. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc i u.etg. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i entré: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, 3 stk jordfeilbrytere og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drencsystem fra byggeår. Støpt betongsåle. Grunnmur i multielement/multimur. Grunnmuren er et ferdig isolert bygningsselement. Eiendommen ligger i skrånende terreng (1.etg og u.etg). Forholdsvis flatt terreng ved begge sider av boligen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

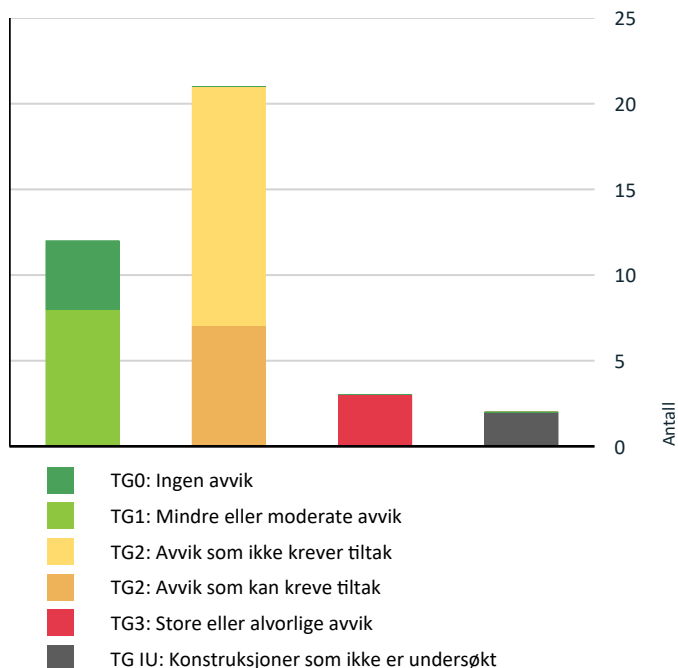
Det foreligger bodkjent byggetegning datert 22.09.1981 og ferdigattest datert 18.10.1982. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag gang og stue i åpen løsning. U.etg: Samsvarer med byggetegning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,70 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

### Utebod

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

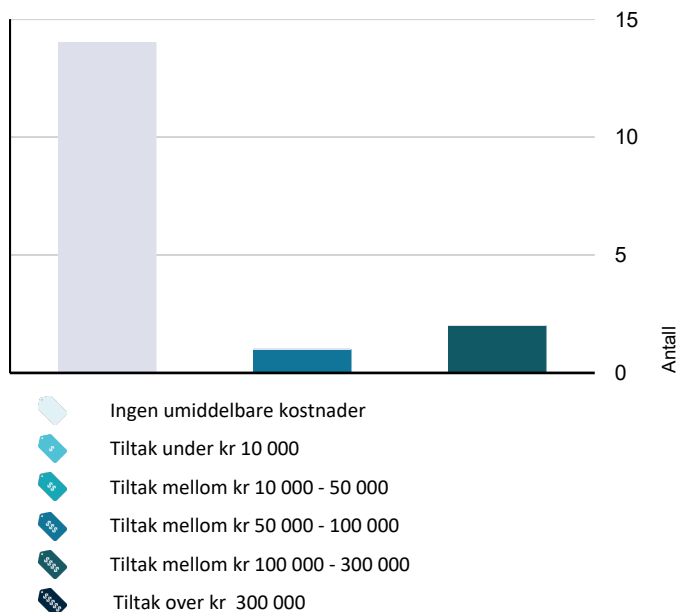
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Terrassedør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**  
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Eldre bygning med moderniseringsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takshingel. Det ble lagt ny takshingel for ca. 15 år siden iflg. eier (utført av Follo Tak). Taket ble besikttet fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Tekkingen har stedvis mosedannelse.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket har ru overflate (takshingel) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden) i 2015. Malt utvendig trekledning i 2015.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Utvendig trekledning ligger ned mot terrassedekket og er utsatt for fukt. Deler av trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis synlig værslitasje og oppsprekk i trevirke/trepaneler. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Tilgang til kaldtoft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatt i bjelkelag over 1.etg. Takkonstruksjon er luftet med luftespalte ved takraft/gesims.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget. Synlig fuktskjolde og noe svertesopp i undertak mot nabo. Takverk i trekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolde og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

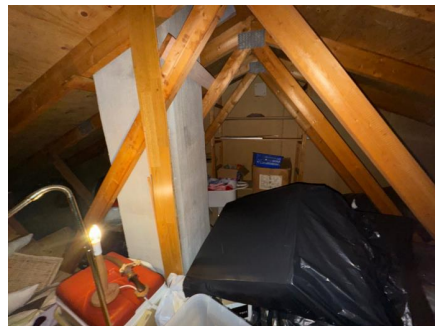
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

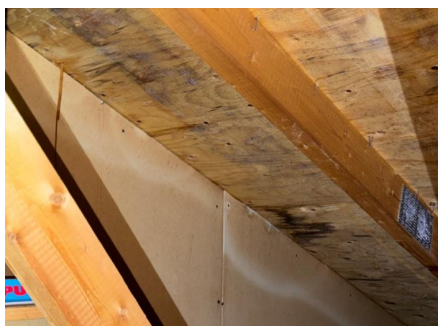
# Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarget undertak og fuktskjolde i undertak

## TG 1 Vinduer - Syd side

Malt trevinduer med 2-lags datert 2015 syd side. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdagete punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Dører - Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1982.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup>. Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Merknad: Terrassegulvet var vått på befaringsdagen, slitasjegrad var derfor vanskelig å vurdere. Terrassen ble bygget i 2015 iflg. eier.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

## TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk solmarkise ved terrasse. Manuelle solmarkiser over vinduer i 1.etg syd side.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Eikeparkett i trappegang/stue, kjøkken og stue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i trapperom, kjellerstue og i begge soverom. Gulvbelegg i begge bodar.

Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig tapetserte vegger og malt tapet. Gipsplater i bodar.

Himlinger i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Parkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper, bruksslitasje og glipper. Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/fryseskap i kjøkken. Laminatgulv i u.etg har stedvis antydning til svelling i skjøter. Stedvis løs tapet i trappeløp etter tidligere lekkasje fra taket (utbedret av Follo Tak ca. 2009). Stedvis synlig bruksmerker/bruksslitasje på veggflater i enkelte rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet parkettgulv i 1.etg må skiftes ut. Ellers, normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Mulighet for å sette inn peis i stue i 1.etg. Peisovn fra byggeår i kjellerstue. Ubrennbar dekkplate av kobber e.l på gulv under peis. Sotluken er lokalisert ved siden av peisovn. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre peis/vedovn i kjeller. Sotluken har rustdannelse og rennemerker.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue og oppdaget konstruksjon av multielement/multimur. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskade på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l. Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer. Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesoppkader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue

## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik e.l.

### Vurdering av avvik:

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

Trappen har noe bruksslitasje grunnet alder. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det ble målt ca. 17 cm åpninger i rekkverk (mellom rekkverksbordene). Dagens forskriftskrav gjelder - rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

### 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.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører (lettdører) samt innerdør med glassfelt i 1.etg. Heltre furu fyllingsdører, innerdør med glassfelt, samt glatte laminerte dører i u.etg. Det er byttet ut flere innerdører i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlige bruksslitasje på dørblader, karmen og listverk. Den ene boddøren i u.etg har skade/hull i dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning på sikt.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte/laminerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med speildør og laminert front i imitert tre i et soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights.

# Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett, servanttinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Badet ble pusset opp i 2008 (sluket ble ikke byttet). Det foreligger ingen dokumentasjon, utførende selskap er lagt ned.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoelumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

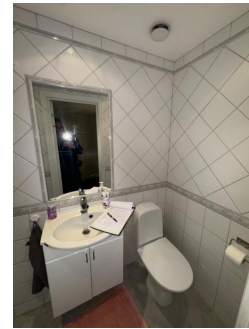
## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad/wc i 1.etg



Bad/wc i 1.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoelumsbelegg

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjøkken (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende kjøkken

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med linoleumsbelegg, tapetserte vegger og himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål med togreps blandebatteri. Tørkeskap samt opplegg og plass for vaskemaskin. Frittstående Høiax varmtvannsbereider. Naturlig avtrekk. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Original standard.

#### Vurdering av avvik:

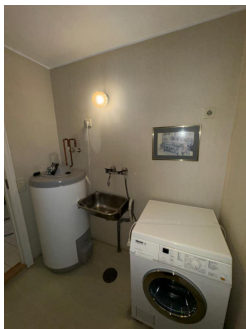
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskerom i u.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoleumsbelegg

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Andre opplysninger



# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Høyskap i lik utførelse. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Badet ble pusset opp i 1996 (sluket ble ikke byttet). Det er skiftet ut servantinnredning, samt montert speil, høyskap og dusjkabinett i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoelumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. Noe svakt fall til sluk - det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Stedvis slitasje på overflater, toalett og dusjkabinett. Vannet renner tregt til ut avløpsventil i servant. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

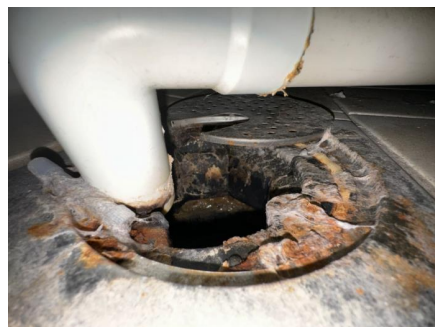
#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad/wc i u.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoelumsbelegg

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilleggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med glasshyller og belysning og laminerte benkeplater i imitert tre. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Integrert Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Avløpsrør i pvc/plast. Stekeovn og platetopp er skiftet ut i senere tid.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/fryseskap.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjellerbod. Stoppekraner i kjellerbod og kjøkken. Utvendig tappekran ved terrasseplattung. Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er kobberrør: 25 - 75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Irr på vannrør ved stoppekran.

## 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 utskiftning av rør.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i pvc/plast fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### 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 utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Nyere type 200 liter Høiax varmtvannsbereder. Ukjent eksakt årstall. Berederen er plassert i vaskerom med sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å byttet ut varmtvannsbereder.

## ⓘ TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc i u.etc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre panelovner og varmekabler. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre installasjoner

Telenor tv- og internett tilknytning. Verisure boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

*Tilstandsgraden 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.*

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i entré: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, 3 stk jordfeilbrytere og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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.  
**1982**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er utført diverse elektriske arbeider i boligen gjennom årene - bla. montert utelamper, stikkontakter samt oppgradert sikringsskap. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring.**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# 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?  
**Ukjent**

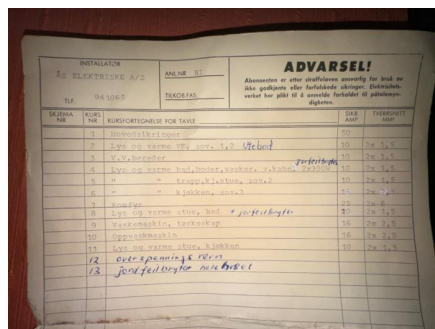
## Inntak og sikringskap

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** Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap



Kursoversikt

## 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drencsystem fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er utførelse og evt. materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i multielement/multimur. Grunnmuren er et ferdig isolert bygningselement.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l. Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer. Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesoppskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

### TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng (1.etg og u.etg). Forholdsvis flatt terreng ved begge sider av boligen. Det er bygget terrasseplattning ved baksiden av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved baksiden av huset.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Ingen opplysninger vedr. utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

1982

#### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Utebod oppført i 1982. Innvendig målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takshingel. Panelt boddør i treverk. Boden virker å fungere til sitt bruk og fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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)		
1.Etasje	63			63	30
Underetasje	63			63	
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang/stue, Bad/wc, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Entré, Trapperom, Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad/wc, Bod 1, Bod 2		

### Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke.

1.Etasje: Trappegang/stue, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup> (TBA).

Underetasje: Entré, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, 2 boder, vaskerom og bad/wc. Takhøyden ble målt til ca. 2,37 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger bodkjent byggetegning datert 22.09.1981 og ferdigattest datert 18.10.1982. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag gang og stue i åpen løsning. U.etg: Samsvarer med byggetegning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,70 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takverk i trekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utebod

### 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)		
Underetasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Underetasje: Utebod på ca. 5,7 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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	119	7
Utebod	0	6

### Kommentar

Rekkehus  
1.Etasje: Ingen S-rom.  
Underetasje: S-rom = 2 bodar.

Utebod  
1.Etasje: S-rom = Bod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kjell Rune Stake	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	489		0	174.7 m <sup>2</sup>	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

### Adresse

Fartein Valens vei 103

### Hjemmelshaver

Kjell Rune Stake og Wenche Stake

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende i et veletablert boligområde på Vestre Ingieråsen nær Kolbotn i Oppegård kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærhet til Kolbotn Torg med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Kolben Kulturhus med bl.a konserter, kino og bibliotek. Offentlig kommunikasjon med togforbindelser til bl.a Oslo og Ski. Ca. 12 min med direkte tog til Oslo sentrum. Forøvrig gode bussforbindelser i Ingierveien/Kolbotnveien til byen, Greverud, Tårnåsen, Sofiemyr og Trollåsen. Nærhet til Ingierkollen slalåmbakke, Kolbotnvannet og Gjersjøen med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ellers kort vei til sørmarka med lysløype og turstier til bl.a Grønliåsen, Åsland, Stallerud og Sterkerud. I nærområdet finnes 18 hulls golfbane på Oppegård, idretssplass samt flere treningsentre. Forøvrig kort avstand til flere fine badeplasser ved Oslofjorden - Hvervenbukta og Ingierstrand.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på ca. 174.7 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, steinheller og terrasseplattning. Hellelagt uteplass ved inngangssiden. Delvis naturtomt med naturlig vegetasjon ved baksiden av boligen. Felles asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for å montere elbil lader. Ellers gjesteparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	1985601/149			
<b>Kommentar</b>				
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	19.10.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.10.2024	Eier fremviste egenerklæring	Fremvist		Nei
Megler	28.10.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	19.10.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	28.10.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BR6403>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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