


Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Willy Moes veg 132 , 2034 HOLTER

 NANNESTAD kommune

 gnr. 82, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

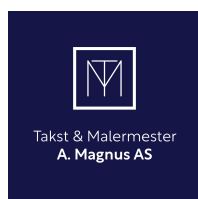
Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22668-1011

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Utkast



Rapportansvarlig

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

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen vurderes å være i normal grei stand og greit vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningssdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med takstein,

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2000 - 2007 og malt balkongdør i tre fra 2000.

Balkong på 6 m2 med adkomst via loftstue i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon og PVC rekkverk med rekkverkshøyde på 90 cm høyt.

Terrasse på 48 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og PVC rekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 7 m2 med adkomst utvendig oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk på 90 cm høyt og tretrapp.

Entréplattning i underetasje på 4 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, heltre eik og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peisovn i stue 1.etasje.

Rom under terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt i veggluke i ytterveggen på kjøkkenet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

Boligen har naturlig ventilering på bad i underetasjen og i loftetasjen, mekanisk avtrekk på bad i 1.etasje og kjøkkenventilator

med avtrekk ut på begge kjøkken.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til bad fra bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Bad i 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og FDV.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilering.

Det ble ikke borett hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg.

Bad i underetasjen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

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

Det er naturlig ventilering.

Det ble ikke utført hull boring fra tilstøtende rom (gang) til bad for å måle fukt i bunnsvill. Men det ble fuktmålt inne i inspeksjonsluke på badet og det ble ikke avdekket noen unormale verdier. Det ble målt 8,6 vekt-%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturliventilering på bad i underetasjen og i loftetasjen, mekanisk avtrekk på bad i 2.etasje og kjøkkenventilator avtrekk ut på begge kjøkken.

Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 281 liter. Plassert på bad i underetasjen med sluk i gulv.

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 1.etasje: Automatsikringer og jordfeilbryter. 16 fordelingskurser.

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i bod i underetasjen. Automatsikringer og jordfeilbryter. 6 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Dreneringen er fra 2000.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Boligen ligger i ett skrånet terreng.

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

[Gå til side](#)

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

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

Garasje - Byggeår: 2007

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

[Gå til side](#)

Se samme punkter under beskrivelsen og vurderingen på boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn en bod/rom som i dag er en del av bad i 1.etasje.

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

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

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

Garasje

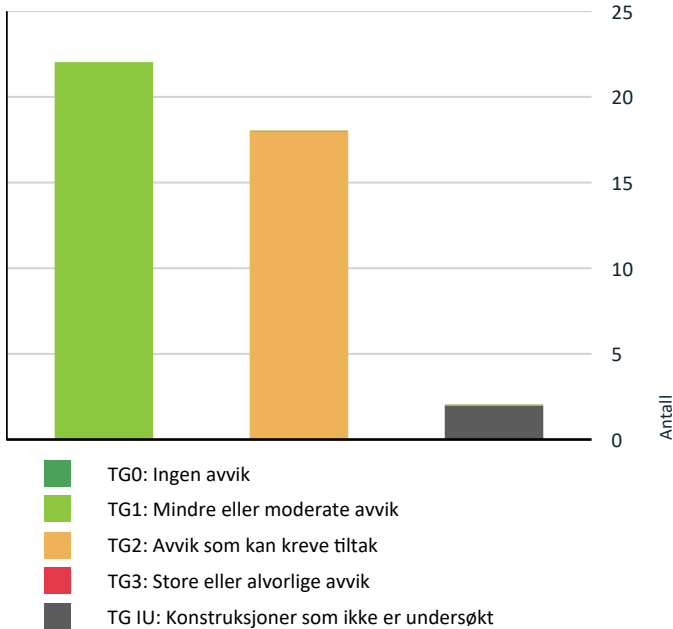
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra flere byggeår.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

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

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmålere, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og

avvik kan forekomme.

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

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at garasjen ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg med garasje i 1.etasje og ett soverom i loftetasje.
------	---------	-------------------------------------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein,
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekingen vurderes å ha normal slitasje etter alder, men det er noe mose stedvis på taksteinene.

Hjemmelshaver opplyser om at det har vært vannlekkasje fra tak i 2012. Problemet var gradrennene som det ikke var lagt inn sikring i form av kraftig underlagspapp eller underbeslag i selve gradrennene, en mangel fra det var bygd. Skaden er utbedret.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Takrenner og nedløp vurderes å normal slitasje etter alder og bruk.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 1: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

Vindskier har stedvis svertesopp og litt avflassing av maling mellom takrenne og vindskie.

Årsak 2: Svertesopp og avflassing oppstår ofte som følge av langvarig fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon i området mellom takrenne og vindskie.

På befaringstidspunktet ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på nedre del av ytterkledningen.

Årsak 3: Dette indikerer at veggene er utsatt for vedvarende fuktpåvirkning som snø som ligger fornærme ytterkledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

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

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

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

Nr. 2

Risiko: Dette kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert beskyttelse mot vær og vind.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av vindskiene dersom skadene forverres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne svertesopp og flassende maling, samt påføre ny maling etter grundig rengjøring og eventuell utbedring av skadet treverk.

Nr. 3

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan gi økt risiko for ytterligere skade som råteskade.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ytterkledning dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å sikre at konstruksjonen forblir stabil og tørr.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Undertaket og vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakkonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Dette innebærer at det kan være vanskelig å oppdage eventuelle fuktskader før de har utviklet seg over tid, da det er begrenset tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Lukkede konstruksjoner med skråtak gir ofte lite mulighet for lufting, noe som øker risikoen for kondens og opphopning av fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har noe alder- og bruksslitasje.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje som små merker på overflaten o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2000 - 2007 og malt balkongdør i tre fra 2000.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdører, ingen funksjonsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og er noe treig å åpne.

Årsak 1: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Boddør har alder- og bruksslitasje med noe fuktmerker på nedre del av dør.

Årsak 2; Forholdet har en karakter som tilsier at døren har vært utsatt for fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

Nr. 2

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i døren.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av dørene ved videre fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å inspisere døren grundig for å avklare om det er behov for utbedring eller utskifting, gjerne med hjelp fra fagperson.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 6 m² med adkomst via loftstue i 2. etasje, oppført i trekonstruksjon og PVC rekkverk med rekkverkshøyde på 90 cm høyt.

Terrasse på 48 m² med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og PVC rekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse på 7 m² med adkomst utvendig oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk på 90 cm høyt og tretrapp.

Entréplattning i underetasje på 4 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebord og rekkverk har stedvis mye tørrsprekker, slitemerker på overflaten og noen løstsittende terrassebord.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrappen har alder- og værslitasje som avflassing av malingsoverflaten og mye tørrsprekker i rekkverket og trappetrinn, trappen er trang og bratt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for at treverket svekkes ytterligere over tid.

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

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



Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og knirk i gulvene har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring, vedlikehold eller utskifting av overflater.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, heltre eik og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn i stue 1.etasje.

Skorsteinen og peisovnen har ingen vesentlige avvik. Det mangler fuger rundt enkelte teglsteiner, men steinen er kun utenpåliggende elementen i følge hjemmelshaver.

Vedovn og ildsted:

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

Hjemmelshaver fremlegger tilsynsrapport utført Øvre Romerike Brann og redning 16.09.2025 uten avvik.

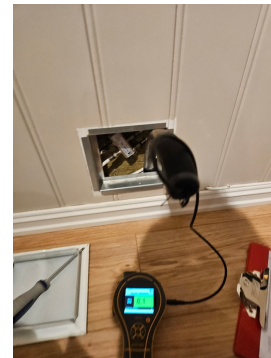


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt i veggluke i ytterveggen på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er noen små merker på nedre del av badedør på badet i underetasjen og feielist glipper noe fra dørterskel.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

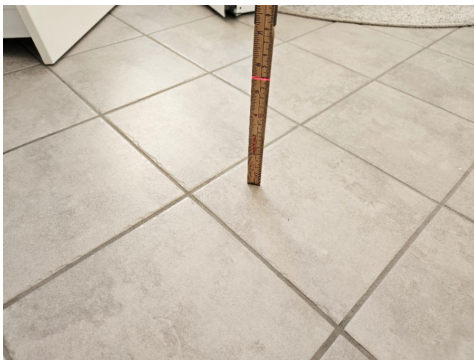
Nr.1

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

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

Tilstandsrapport



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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hjemmelshaver opplyser om at blandebatteriet/kran på badekaret er defekt.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har blitt skadet/ødelagt ved bruk over tid.

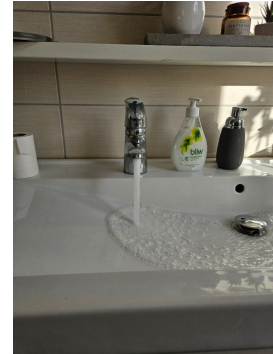
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko: Skaden kan gi økt risiko for lekkasje i blandebatteriet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av blandebatteri og vannrør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for tiltak.



LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

LOFTETASJE > BAD

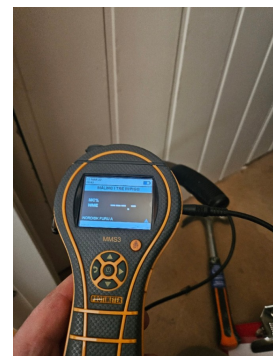
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til bad fra bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og FDV.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluket er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg.

Årsak: Ved hullboring i kjøkkenvegg kan skade vannrør.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført

membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

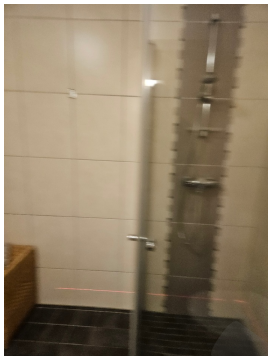
Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

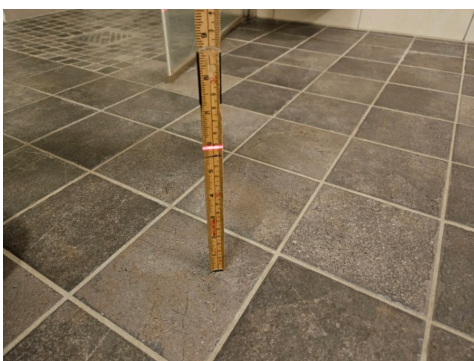
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

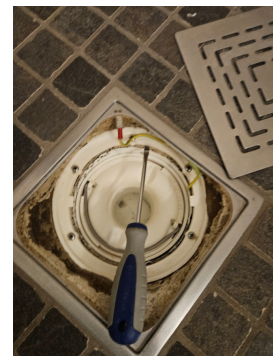
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



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

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hull boring fra tilstøtende rom (gang) til bad for å måle fukt i bunnsvill. Men det ble fukt målt inne i inspeksjonsluke på badet og det ble ikke avdekket noen unormale verdier. Det ble målt 8,6 vekt-%.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har stedvis slitemerker og små hakk.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 3: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

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

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

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

Nr. 2

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

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

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

Nr. 3

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenventilator er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

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

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det er noen små hakk og små merker som er å forvente utifra alder og bruk.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

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

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fukskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Nr. 2

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av komfyren.

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



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilering på bad i underetasjen og i loftetasjen, mekanisk avtrekk på bad i 1.etasje og kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Det er naturlig avtrekk på bad i underetasjen og i loftetasjen.

Årsak 2: Forholdet har en karakter som tilsier feil eller mangle ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

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

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

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

Nr. 2

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

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

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

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

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

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

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

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter. Plassert på bad i underetasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder på bad i underetasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 1. etasje:
Automatsikringer og jordfeilbryter.
16 fordelingskurser.

Sikringsskap nr. 2 plassert på vegg i bod i underetasjen.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
6 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring flere av de utførte arbeidene i boligen. Men det foreligger ikke samsvarserklæring fra da anlegget ble oppført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring flere av de utførte arbeidene i boligen.

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring fra flere av de utførte arbeidene i boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Hjemmelshaver fremlegger dokumentasjon på avslutte tilsynssak fra 01.03.2012.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

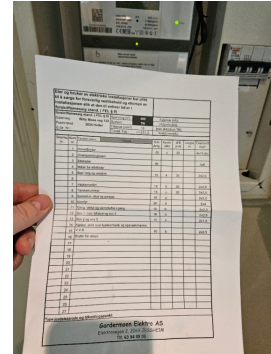
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2000.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt fundament til grunn.

Det er ingen synlige skader på grunnmur og grunnmur vurderes å ha normal slitasje etter alder.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Nr. 1

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Nr. 2

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen, kun midlertidig brukstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

Nr. 1

Manglende rekkverkshøyde kan utgjøre en risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. For å sikre trygg bruk av utearealet og oppfylle kravene til sikkerhet, bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å oppgradere rekkverket til gjeldende standard.

Nr. 2

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare godkjenningsstatus og eventuelle tiltak som må gjennomføres for å oppfylle gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport



GARASJE



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra hjemmelshavere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er ok vedlikeholdt. Garasjen er en sekundærbygging og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson. Garasjen er en sekundærbygging og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

På befaringstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng. Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

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

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

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



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se samme punkter under beskrivelsen og vurderingen på boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

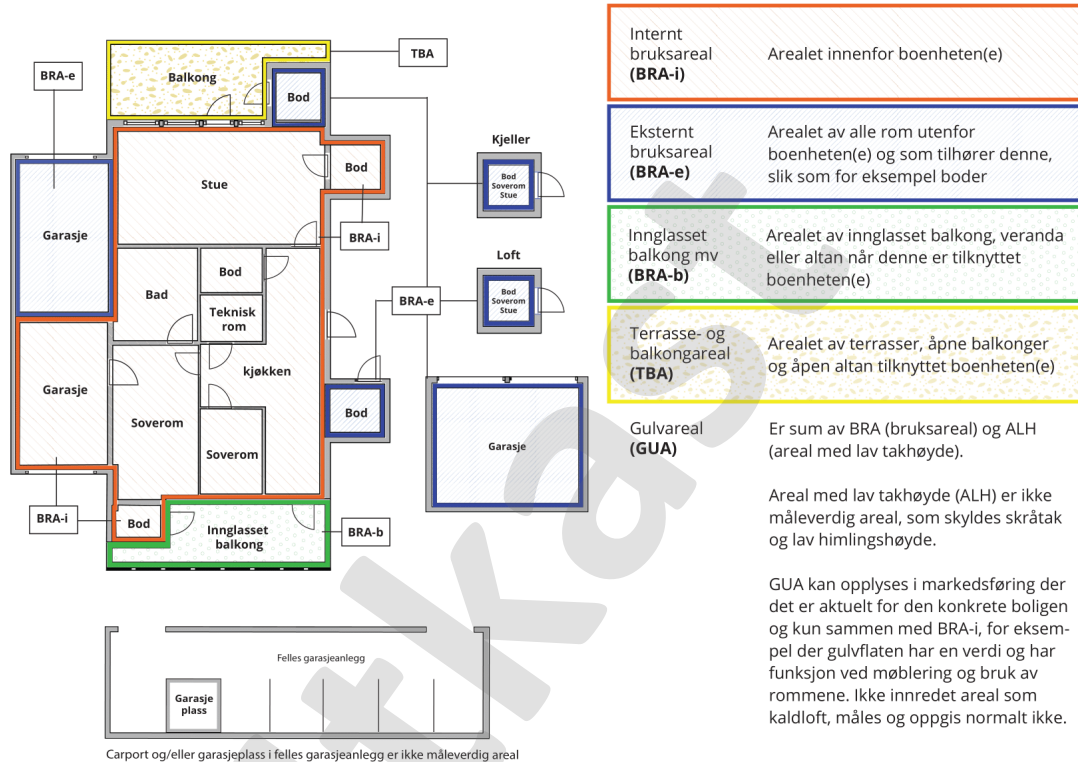
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	75			75	6
1.Etasje	75			75	55
Underetasje	61	4		65	4
SUM	211	4			65
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1.Etasje	Entré, gang, bod, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Entré/stue, bod, soverom, kjøkken, bad	Utebod	

Kommentar

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

BRA-i: 211 m²

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 3, soverom 4 og bad.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, bod, kjøkken og stue.

Underetasje: Entré/stue, soverom 5, bod, kjøkken og bad.

BRA-e: 24 m²

1.etasje: Garasje.

Underetasje: Bod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 235 m².

Loftetasje: Loftstue, soverom 1, soverom 3, soverom 4 og bad.

1.etasje: Entré, gang med trapp, bad, bod, kjøkken og stue.

Underetasje: Entré/stue, soverom 5, bod, kjøkken og bad.

1.etasje: Garasje.

Underetasje: Bod med utvendig adkomst.

TBA: 65 m².

Loftetasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse 1 og terrasse 2 med trapp.

Underetasje: Entréplattung.

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.56 m - 2.80 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.32 m - 3.38 m.

Målt takhøyde i underetasje 2.33 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn en bod/rom som i dag er en del av bad i 1.etasje.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshver opplyser om:

- Installasjon av elbillader i 2021 utført av Gardermoen Elektro AS
- Bytte av termostat på varmekabel i 2023 utført av Hugo Beck Installasjon
- Installasjon av varmepumpe i 2024 utført av Elektriker Bekkevold AS
- Montering av ny platetopp på kjøkken i 2025 utført av Aasheim Elektro AS

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Garasjen er en sekundærbygging og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

BRA-e: 20 m².
1.etasje: Garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra flere byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	August Magnus Geir Hovden	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	82	249		0	437.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Willy Moes veg 132

Hjemmelshaver

Hovden Geir, Hovden Kristine Branting

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Willy Moes veg 132 ligger på Holter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Id KP2018-2035

Om tomten

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på alle bad, peisovn i 1etasje og underetasje, varmepumpe i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Byggemåte

Enebolig på 3 plan oppført i 2000 og tilbygg oppført i 2007. Huset har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	24.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Radonmålingsrapport	27.03.2026	Fremlagt av hjemmelshaver	Gjennomgått		Ja
Tilsynsrapport	27.03.2026	Fremlagt av hjemmelshaver	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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