

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aagot Christophersens veg 16 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 22, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22732-1039

PropCloud ref nr: AN9366

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



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

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på 184 m² over 1 etasje og kjeller.
Overbygd terrasse med utgang fra stue, og frittstående platting.
Garasje
Leilighet med ekstern inngang, med BRA-e på 41 m²

STANDARD:

Boligen er fra 1965 og modernisert/renovert i 2013/2014.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. Belegningsstein rundt deler av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. ledning fra 2013.
Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft.
Trevinduer med 3-lags energiglass.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Hoved ytterdør i treverk med glassfel
Verandadør hev/skyv i treverk og glass.
Andre utvendige dører i malt treverk.
Overbygd terrasse: Konstruksjoner i treverk.
Platting: Konstruksjoner i treverk.
Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte panelplater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: laminat. Fliser.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong.
Murt pipe. Stålrør montert i pipe.
Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører: Malte profilerte.

Rom under terreng/kjeller:

Gulv: laminat.
Vegger: Panelplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Kjeller

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Bad 1. Etasje

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integreret koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. komfyrvakt over kokesone.
Mekanisk avtrekk over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

luft/luft varmepumpe.

Panelovn.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskap er plassert gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur er utført i støpt betong.

Relativt flat tomt.

Leilighet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger som samsvarer med slik huset fremstår i dag. Huset er tilbygd, det er bygget overbygd terrasse, og kjeller er innredet med soverom og leilighet. Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

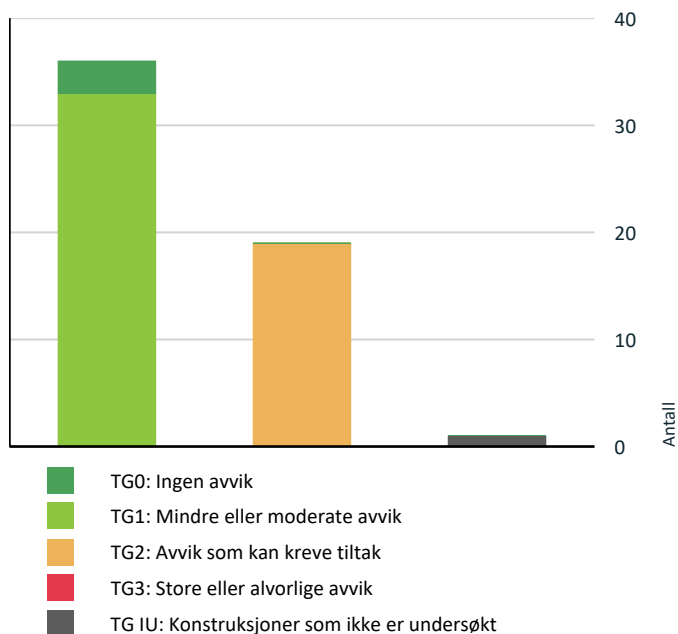
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger. Leilighet er ikke omsøkt, eller godkjent av kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiokonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

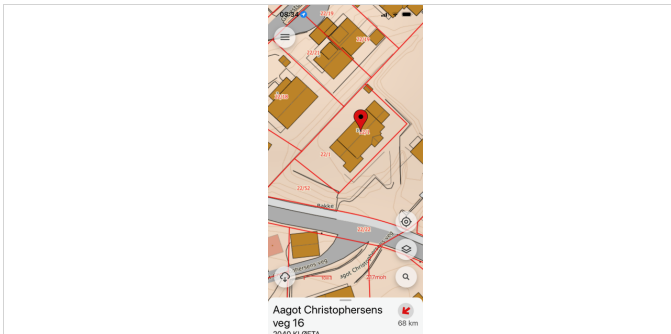
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Alle innvendige og utvendige overflater, samt bad og kjøkken modernisert/renovert.
------	---------------	--



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med betongtakstein.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. Kledning fra 2013. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og kledning rundt garasje del. Risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning. Dette kan gjøres ved å senke terrenget rundt bygningen eller heve konstruksjonen/kledningen der det er mulig. Hensikten er å oppnå minimum 30 cm høyde, slik at kledningen beskyttes mot fuktpåvirkning, råteskader og mekanisk slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Luftespalter/ventiler ved raft.

Vurdering av avvik:

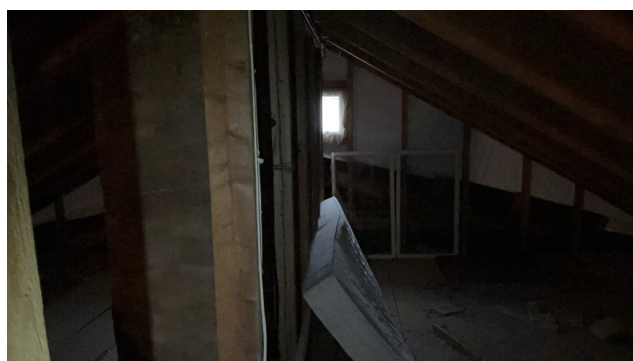
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags energiglass.
Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Årstill: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

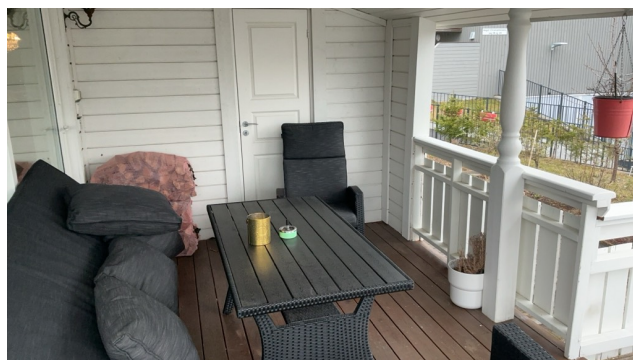
Beskrivelse

Overbygd terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Platting: Konstruksjoner i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Platting på 30 m². Rekkverk terrasse 92 cm.



TG 1 Dører

Beskrivelse

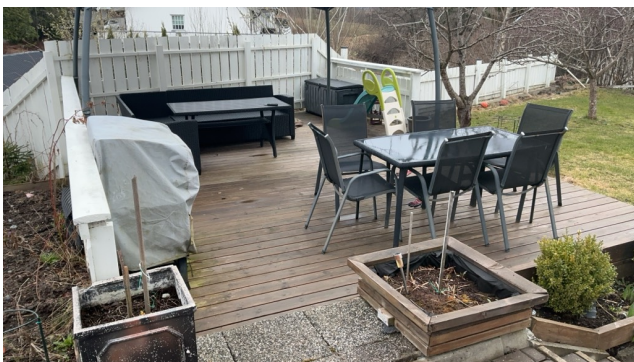
Hovedytterdør i treverk med glassfelt.
Verandadør hev/skyv i treverk og glass.
Andre utvendige dører i malt treverk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malte glatte flater.

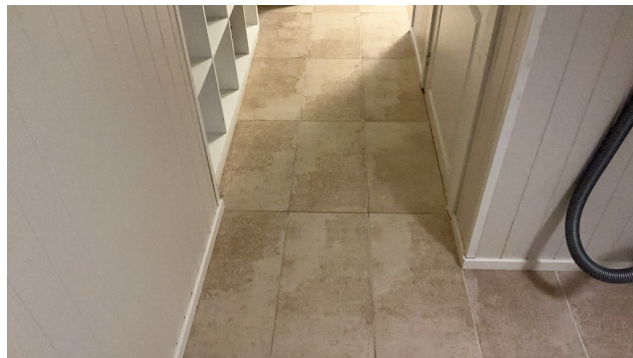
Gulv: laminat. Fliser.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe. Stålrør montert i pipe, 2016 opplyst av eier.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 2016



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng/kjeller:

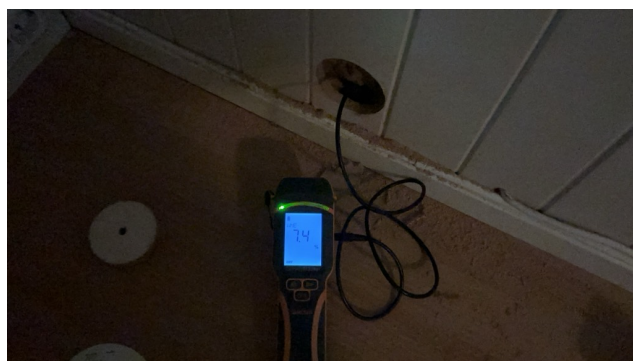
Gulv: laminat.

Vegger: Panelplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktaking på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

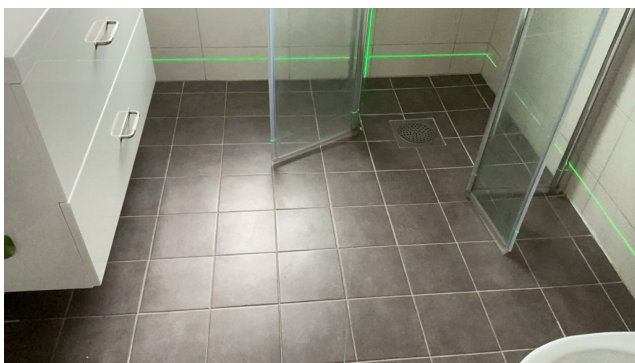
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Slitte og misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad kjeller
Vegger: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandeblender. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Fugene mellom flisene fremstår misfarget og med synlig slitasje. Det er registrert brunlig misfarging langs kant mot tilstøtende flate, noe som kan indikere aldring av fugemasse, smussopphopning eller påvirkning av fukt over tid. Fugene virker stedvis porøse og har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Belegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Tilstandsrapport



Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Benk/benkeplate i laminat der det under denne er opplegg/avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

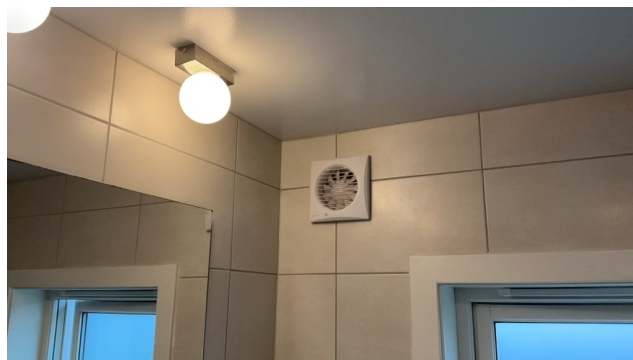
KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

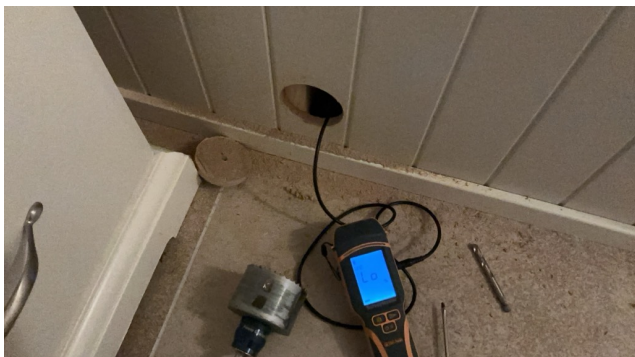
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integreert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. komfyrvakt over kokesone.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

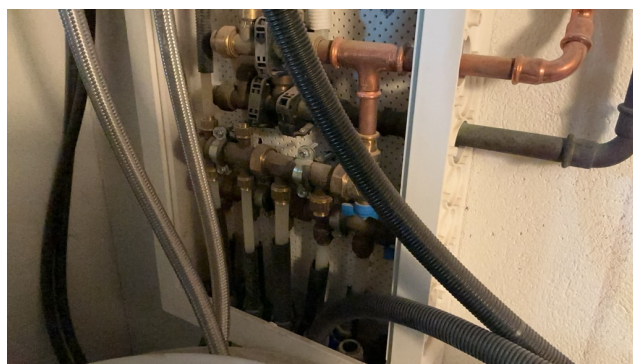
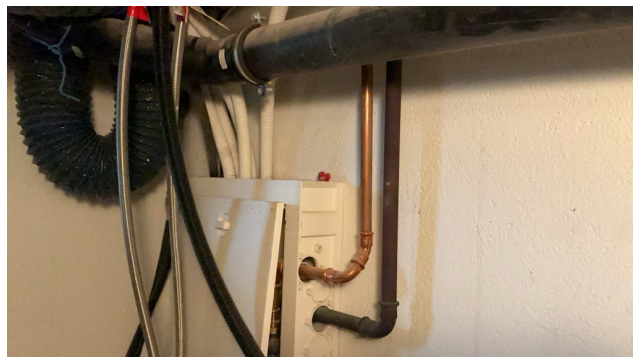
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Boligen tilfredsstillter ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstillter kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

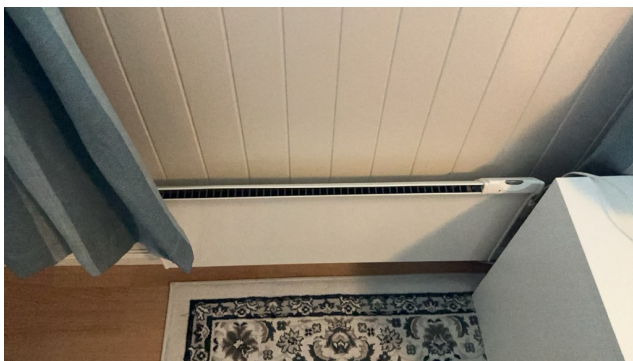
Konsekvens/tiltak

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

TC 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

luft/luft varmepumpe.
Panelovn.



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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskap er plassert gang i 1. etasje.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser.

Det ble utført kontroll i 2022. Opplyst av eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringskap

3. 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

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i støpt betong.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur utført med støpt betong. Oppsatt av utbygger av leiligheter på nabotomt.

Ta kontakt med eier for nærmere informasjon.



Tilstandsrapport



TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TC IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningsakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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 bygningsakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

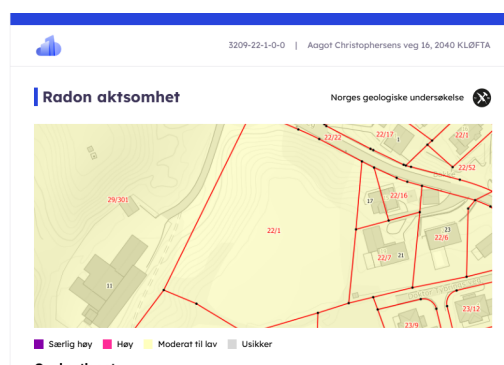
Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



LEILIGHET

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TC 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Flis. Varme i gulv gang.
Vegger: Panelplater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Malte profilerte. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal brukslitasje)



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad
Vegger: Fliser.
Himling: Malt glatt.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.
Benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin under.
Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malt glatte flater.

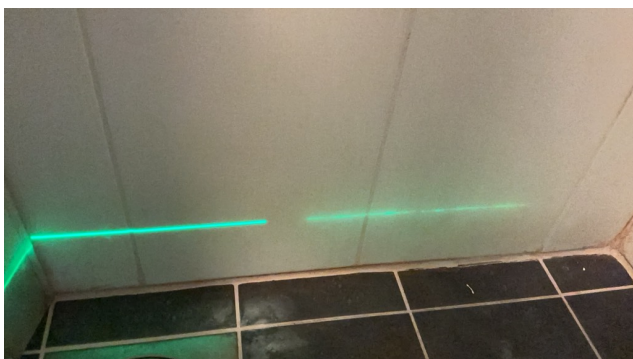
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

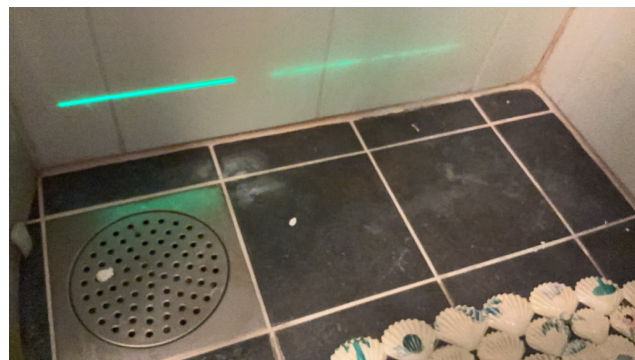
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Gulv noe begrenset besiktiget på grunn av mange gjenstander. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate i laminat med avsatt plass/opplegg til vaskemaskin under. Toppmontert servant med ett-greps blandeblender. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i inspeksjonsskap ved dusjsone, og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, med ett-greps blandeblender. Kitchenboard mellom benk og overskap. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kjøkkeninnredning har noe skade/ slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstill: 2013

Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstillende kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.



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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

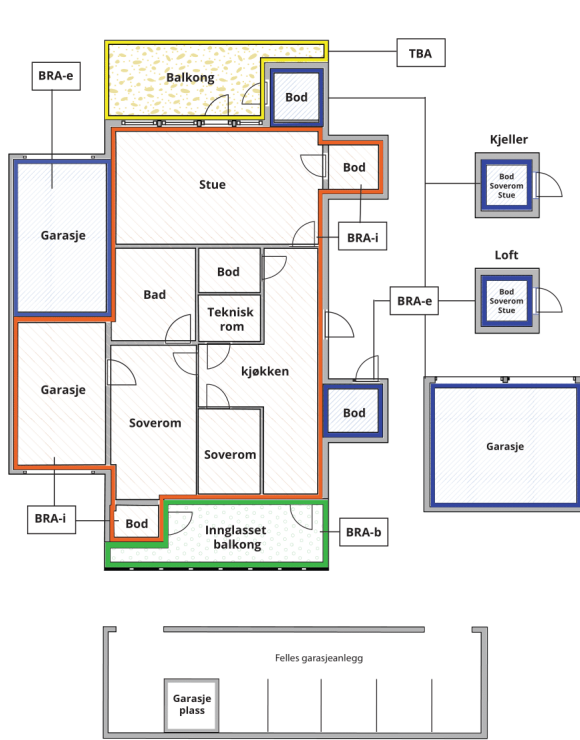
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	119	25		144	13
Kjeller	65			65	
Etasje1					
SUM	184	25			13
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue, soverom 3, stue 2, trapperom, bad	Bod	
Kjeller	Gang, bod, innredet kjellerrom, bod 2, teknisk rom, innredet kjellerrom, bad		
Etasje1			

Kommentar

Ekstern bod på 1,66 m².

Ekstern garasje på 23,37 m².

Frittstående terrasseplattning på 30m²

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,01 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger som samsvarer med slik huset fremstår i dag. Huset er tilbygd, det er bygget overbygd terrasse, og kjeller er innredet med soverom og leilighet. Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller. Målsetting og arealer er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller og leilighet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41			41	
SUM	41				
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,01 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger. Leilighet er ikke omsøkt, eller godkjent av kommune. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
15.4.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Abdallah Abudayya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	22	1		0	9051.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Aagot Christophersens veg 16

Hjemmelshaver

Abudayya Abdallah, Abudayya Samira Mahmoud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, sentralt og familievennlig boligområde på Kløfta i Ullensaker kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen rundt boligen er relativt flat. Opparbeidet med beplantning, asfalt, beleggningssten og plen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendommen med gbnr. 22/1 består av en hovedteig som er regulert for bygging på 599 m2 der enebolig står, og en teig LNFR på 8452 m2 på andre siden av veien. Opplysninger gitt av eier.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering. Utvendig kledd med plater i metall. Mønet saltak tekket med metallplater. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Motorstyrt leddport. Garasje, utehu o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Normalt vedlikeholdt,

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	22.04.2026	
3	22.04.2026	
4	22.04.2026	
5	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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