

Tilstandsrapport

 Nyvegen 9 B, 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 17, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 13416-1899

Referansenummer: FB9353

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rett-Takst As

Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen
Uavhengig Takstingeniør
hagen@retttakst.no
913 75 920



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Frittstående enebolig oppført i 2003 med integrert garasje. Bygget er med det ca. 22 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er oppført med laftet tømmer. Standarden er alminnelig bra, men boligen har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger i tiden som kommer. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Yttertaket er teknet med torv fra byggeår.

VINDSKIER:

Trevirke.

GESIMSER:

Trevirke.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Krever regelmessig vedlikehold:

Torvtak må vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det holder seg tett og i god stand. Dette inkluderer sjekking av at torven er intakt, at det ikke er lekkasjer, og at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand men er noe misfarget. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre foretting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av tømmer.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de lafede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike bygg. Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol. Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i lafede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Den nederste tømmerstokken i laftekassen, og de deler av gulvkonstruksjonen som ligger an på ringmur er spesielt utsatt for skader.
Videre kan ikke en eksakt tilstand sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Takkonstruksjon:

Saltak med bærende konstruksjoner i tre/tømmer med undertak av panel.

Det ble ikke observert noen fukt skjolder eller tegn til fukt på undertaket ved befarings.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra byggeår. Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Malte ytterdører inn til hovedboligen, inn til underetasjen og inn til boden.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Leddport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og terrasser:

Terrasse i front av boligen på ca.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Terrasse med adkomst fra stuen på ca.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Rekverkshøyden ble målt til ca. 89cm.

Platting med adkomst fra underetasjen på ca. 54m².

Plattingen er belagt med impregnerte terrassebord.

Terrasse med adkomst fra gårdsplassen.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Utvendige trapper:

Utvendig ståltrapp belagt med heller eller tilsvarende og rekkverk i

Beskrivelse av eiendommen

stål.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tømmer, malt strie, brystningspanel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Panel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser, laminat gulv og tregulv.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser og det ble registrert noe svelling og enkelte glipper i laminat gulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke, etasjeskille i lecadekke eller tilsvarende ned til underetasjen og trebjelkelag opp til 2. etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen, ca. 37mm gjennom hele rommet i loftsstuen og ca. 20mm innenfor 2 meter i loftsstuen.

Radon:

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og radonmåling bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Pipe og ildsted:

Pipeløp i huset med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Innvendige trapper:

Lakkert/oljet tretrapp opp til 2. etasje med åpne opptrinn og hvitmalt tretrapp ned til underetasjen med åpne opptrinn og lakkerte inntrekk.

Vedlikehold.

Rekkverkshøyden i 2. etasje ble målt til ca. 86cm.
Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal

bruksslitasje med tanke på alder.

Innvendige dører:

Furu innerdører i profilert utførelse med lakkerte lister/gerikter i profilert utførelse, en 2- fløyet glassdør. Brankvalifisert dør (B30) mellom vaskerommet og inn til garasjen.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Baderom med fliser på gulv og vegger av tømmer, hvit servantinnredning med skapeksjon, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende under dusjkabinettet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

Gulvet har redusert til stedvis ikke noe fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 0 mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under en flis ved døren.

Våtrommet er ventilert med lufteventil på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

Bad, underetasje:

Baderom med fliser på gulv og vegger, servantinnredning med skapeksjon, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der membranen ikke er kontrollert siden denne ikke er synlig.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv og vegger av tømmer, laminat benkeplate med et krepst blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum, et høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.

Gulvet har redusert fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 3mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Rommet har ingen ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med eike fronter i profilert utførelse, stein benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum. Integreert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Lys under overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

Kjøkken, underetasje:

Kjøkkeninnredning med malte/beisede fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Lys under overskap.

Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Rørpropp i kobber og synlige rør i rør med vannfordelerstammer plassert på vegg i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerboden.

Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er kobberrør, rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:

Ingen ventilerings.

Varmtvannstank:

OSO kombi EP 300 fra 2001, plassert i kjellerbod.

Vannbåren varme:

Deler av boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med gulvvarme. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet og i boden i underetasjen.

Vedlikehold:

Eier opplyser at varmekolbene på berederen og reele ble skiftet ut i 2024.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 772m².

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

Lagring:

Stabbur i hagen og div. boder i huset.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Drenering:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble påvist utvendig fuksikring (grunnmursplast) på grunnmur. Deler av underetasje er under terreng, dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren (bodene) som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte ikke forhøyede verdier på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter:

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

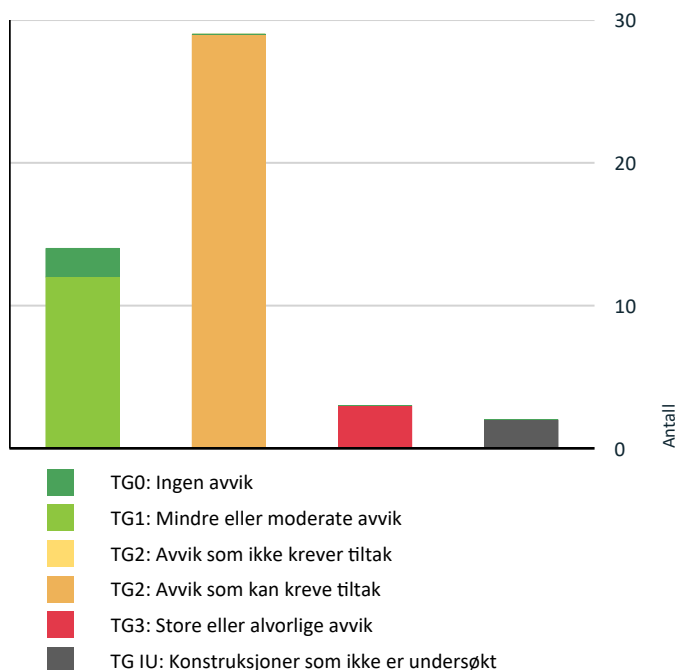
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etasje og underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

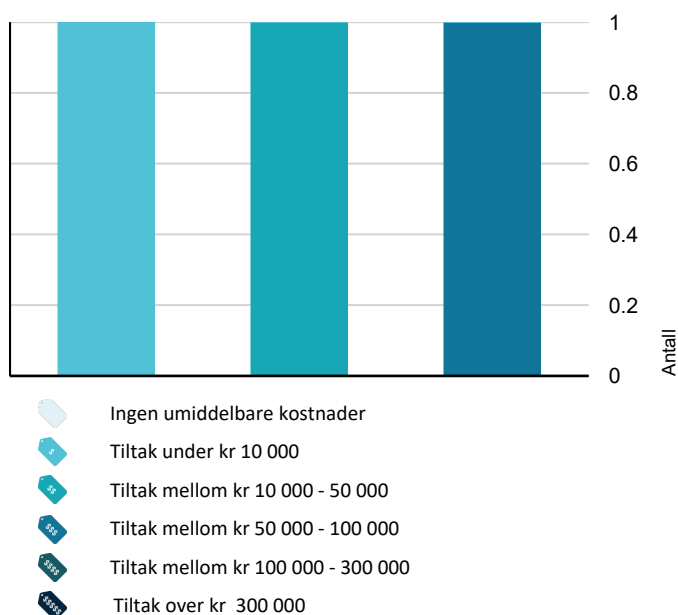
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var snødekte forhold på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad, hybel > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 2003	Kommentar Iht. eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTTERTAK:

Yttertaket er tekket med torv fra byggeår.

VINDSKIER:

Trevirke.

GESIMSER:

Trevirke.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besikket utvendig fra bakkeplan.

Krever regelmessig vedlikehold:

Torvtak må vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det holder seg tett og i god stand. Dette inkluderer sjekking av at torven er intakt, at det ikke er lekkasjer, og at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere at det ikke vokser uønskede planter som kan skade taket.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand men er noe misfarget. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsør.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsør.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer.

Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike bygg. Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre. Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol. Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

Den nederste tømmerstokken i laftekassen, og de deler av gulvkonstruksjonen som ligger an på ringmur er spesielt utsatt for skader.

Videre kan ikke en eksakt tilstand sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert sprekkdannelser på mellom 10mm til 15mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn, kan kreve vedlikehold.



Sprekkekannelse på over 10mm.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med bærende konstruksjoner i tre/tømmer med undertak av panel.

Det ble ikke observert noen fuktskjolder eller tegn til fukt på undertaket ved befaring.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra byggeår.
Trehvite lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Malte ytterdører inn til hovedboligen, inn til underetasjen og inn til boden.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Leddpport inn til garasjen med elektrisk portåpner.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldriingslitasje ble registrert.
Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i front av boligen på ca.
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Terrasse med adkomst fra stuen på ca.
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 89cm.

Platting med adkomst fra underetasjen på ca. 54m².
Plattingen er belagt med impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med adkomst fra gårdsplassen.
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp belagt med heller eller tilsvarende og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tømmer, malt strie, brystningspanel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.
Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Panel og malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Overflater - 2

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser, laminat gulv og tregulv.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser og det ble registrert noe svelling og enkelte glipper i laminat gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men utbedring av overflater må påregnes for å oppnå TG1. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betongdekke, etasjeskille i lecadekke eller tilsvarende ned til underetasjen og trebjelkelag opp til 2. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen, ca. 37mm gjennom hele rommet i loftsstuen og ca. 20mm innenfor 2 meter i loftsstuen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og radonmåling bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i huset med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert/oljet tretrapp opp til 2. etasje med åpne opptrinn og hvitmalt tretrapp ned til underetasjen med åpne opptrinn og lakkerte inntrinn.

Vedlikehold.

Rekkverkshøyden i 2. etasje ble målt til ca. 86cm.

Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggforsk 536.112 Rekkverk.

Maks 0,10 m åpning i rekkverk inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant.

Rekkverk i trapper og ramper skal være minst 0,9 m høye

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Innvendige dører

Furu innerdører i profilert utførelse med lakkerte lister/gerikter i profilert utførelse, en 2- fløyet glassdør. Brankvalifisert dør (B30) mellom vaskerommet og inn til garasjen.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tømmer.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele gulvet, inklusiv 50mm opp på veggene, et område rundt håndvasken og et område inntil 100cm utenfor dusj- og badekarsonen. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets fuksikkerhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Gulvet har redusert til stedvis ikke noe fall og nivåforskjell er under minimumskrav. Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 0 mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under en flis ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene.

Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets fuksikkerhet.

Bygforsk 541.805.

Fall til sluk og overgang ved terskel

21 Nødvendig fall

Vi anbefaler fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på golvet. Høydeforskjellen mellom overkanten av golvmembranen ved terskelen og toppen av slukrista på hovedsluket må være minst 25 mm for å sikre at vann ikke kan trenge ned i golvkonstruksjonen ved terskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende under dusjkabinettet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

Vurdering av avvik:

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

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.



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skapseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap, speil og speil lys.
Dusjkabinett.
Gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufterventil på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av tømmer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon av vaskerommet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tømmer.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Gulvet har redusert fall og nivåforskjell er under minimumskrav.

Forskjellen mellom overkant gulvflate ved terskel mot overkant sluk er målt til ca. 3mm.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

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

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.



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Laminat benkeplate med et krepst blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum, et høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere av hyllene i høyskapet er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er av tømmer.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Hvite keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på gulvet men det er mindre enn 1:100. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømning på badet. Tett dusjkabinett er en forutsetning for våtrommets funksjonssikkerhet. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der membranen ikke er kontrollert siden denne ikke er synlig.

Vurdering av avvik:

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

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.



Plastsluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Malt servantinnredning med skapseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap med speilfront og speil lys.
Dusjkabinett.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det ble observert svelleskader i nedkant av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD, HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,7 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 10,1 grader C.

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt for høye fuktverdier på befaringdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eike fronter i profilert utførelse, stein benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum. Integriert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med takhengt avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

UNDERETASJE > KJØKKEN, HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte/beisede fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Lys under overskap. Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

UNDERETASJE > KJØKKEN, HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i kobber og synlige rør i rør med vannfordelerstammer plassert på vegg i kjellerbod. Stoppekran plassert i kjellerboden. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er kobberrør, rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannfordelerstammene er ikke klamret fast i et sprutsikkert skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørstammer bør være klamret fast i et sprutsikkert skap med etablert drenering/avrenning fra bunnkar til rom med sluk.

Tilstandsrapport



Vannfordeler stammer.



Synlige kobberør.



Synlige rør under kjøkkenbenken.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering av alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

OSO kombi EP 300 fra 2001, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



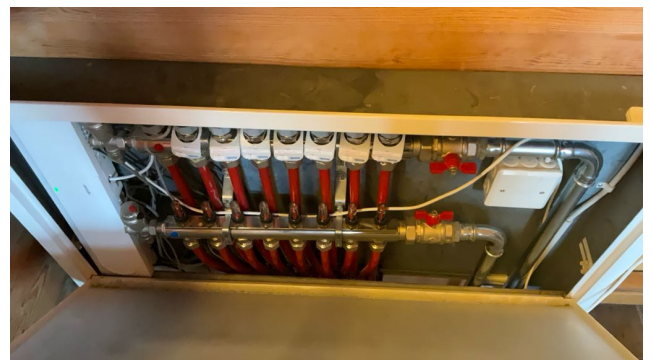
Varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme

Deler av boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med gulvvarme. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet og i boden i underetasjen.

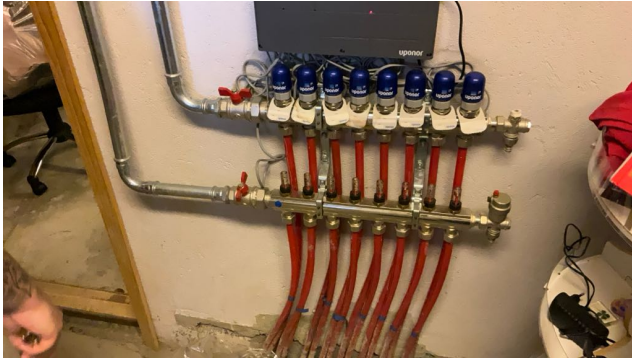
Vedlikehold:

Eier opplyser at varmekolbene på berederen og reele ble skiftet ut i 2024.



Vannfordelerskap.

Tilstandsrapport



Vannfordelerstammer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

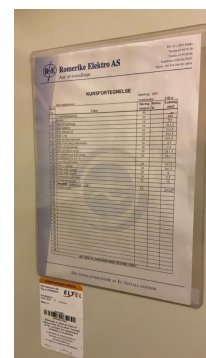
Generell kommentar

Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Automatsikringer.



Kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

TG 1 Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på grunnmur. Deler av underetasje er under terreng, dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren (bodene) som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte ikke forhøyede verdier på befaringsdagen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	122			122	
2. Etasje	44			44	
Underetasje	34	83		117	
SUM	200	83			
SUM BRA	283				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Garasje		
2. Etasje	Loftstue, Soverom		
Underetasje	Trapperom, Soverom, Soverom	Bad, hybel, Kjøkken, hybel, Stue, hybel, Soverom, hybel, Gang, hybel, Bod, Bod 2, Bod 3	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealene er oppmålt på stedet og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje og underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	240	43
Anneks	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør
	Even Finstad Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	17	102	0	0	771.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyvegen 9 B

Hjemmelshaver

Evensen Even Finstad, Evensen Stine Marie
Bringsli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på Kløfta i Ullensaker kommune. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, treningssentre, idrettsanlegg, Miklagard golfbane og Kløfta sentrum med diverse servicetilbud. Tur- og rekreasjonsområder i Romeriksåsen med badevann, løypenett og alpinbakke. Kløfta har et godt kommunikasjonsnett mot Oslo og Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende. Faresone- Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Om tomten

Eiet tomt på 772m².

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

Lagring:

Stabbur i hagen og div. boder i huset.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 550 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringselskapene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB9353>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon