

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dørresvingen 14B , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 16, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22493-1111

Eiendomsverdi ref nr: FB5733

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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.

# Jødahl Takst og Bygg AS

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

## Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig med Uetg og 1 etg.

I Uetg er det entrè, 2 soverom, bod, vaskerom og bad.  
I 1etg er det stue, kjøkken, toalettrom og 1 soverom. Fra soverommet er det tilgang til loftet.  
Fra stue er det utgang til en trebalkong målt til ca 33 m2.

Tilhørende til boligen er en garasje med bod.

Boligen har hatt en del oppgraderinger av overflater de siste årene inkludert badet i Uetg.

Selv om eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på gjennom årene, må det påregnes et visst behov for jevnlig vedlikeholdsarbeider som er vanlig for en bolig av denne alder.

Dette kan omfatte oppgraderinger av tekniske installasjoner, kontroll og eventuelt fornying av overflater, samt løpende ettersyn av tak, drenering og andre bygningsdeler.

Slike tiltak anses som normale for en eldre enebolig og bidrar til å opprettholde boligens standard over tid.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1987 type Moelven elementhus.

Boligen bygget med murt Uetg, bindingsverksvegger i tre med utvendig stående kledning.  
Takkonstruksjon med loft bygget med W-takstoler som saltak, teknet med betongtakstein.

Malte trevinduer med 2-lags glass med lufteskodder på siden.  
Balkong med utgang fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Uetg har laminatgulver, smart panel og malte vegger. Himlingen har malt trepanel.

1etg har laminatgulver, panelt tak på kjøkken, malt tak i stue og tak ess plater på soverom og toalettrom.  
Veggene har smart panel og malte veggflater.

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.  
Boligen har elementpipe og en eldre vedovn i Uetg.

Yttervegger i Uetg er påforet med lekter og panel  
Oppbygningen av gulvene er ukjent.  
Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.  
Boligen har malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom med flislagt gulv fra ukjent årstall.  
Rommet smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.  
Det er lagt mosaikkfliser rundt sluk, det er målt ca 5mm fall fra mosaikk kant og til sluk.

Resterende av gulvet har 60x60 fliser og er tilnærmet flatt.  
Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning.  
Sluket er plassert under innredning og er vanskelig å komme til for inspeksjon og rengjøring.  
Rommet har innredning med heldekkende stålkum.  
Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

### Bad

Badet er opprinnelig fra byggeårene, men har blitt pusset opp de siste årene.

Veggene er nye med nye fliser.

På gulvet har det blitt lagt flis på flis, det vil si at det ikke er gjort noe med membran/tettesjikt som da er fra byggeårene.

Rommet har flislagte vegger og malt himling med downlights.  
Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Rommet har innredning med servant montert på benkeplaten.

Veggmontert toalett og badekar. Speil med belysning.

Rommet har elektrisk fuksturt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap med plateslått bakvegg.

Laminat benkeplate med oppvaskkum med ettreps blandebatteri.  
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp, det er frittstående kjøll og fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil

er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med mulighet for dusj.

Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet, belegg er fra byggeårene.

Det har på et tidspunkt vært en dusj men den er koblet fra, røropplegget er der.

Rommet har smartpanel plater på veggene og tak ess plater fra byggeårene i himlingen.

Innredning med servant og gulvstående toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har i all hovedsak kobberrør fra byggeårene, noe er byttet i forbindelse med oppgradering av badet.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteskodder på vinduene, fra våtrom er det mekanisk avtrekk ut over tak.

Det er montert varmepumpe i trappeoppgangen.

Ca 200 liters bereder er plassert på vaskerommet.

Elskapet er lokalisert på kjøkkenet.

Skapet har automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er

# Beskrivelse av eiendommen

dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Det er synlig fuksikring med topplatt rundt boligen.  
Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent da denne ikke synlig for inspeksjon.  
Opparbeidet gårdplass med asfaltdekke, Rundt boligen er det opparbeidet plen med singlet parti inn mot kjellermuren. Noe skrånende terreng på hver side av boligen.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger eller at boligen er utført med radonsperre.  
Boligen ligger i et område merket med aktsomhet i forhold til kvikkleire.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

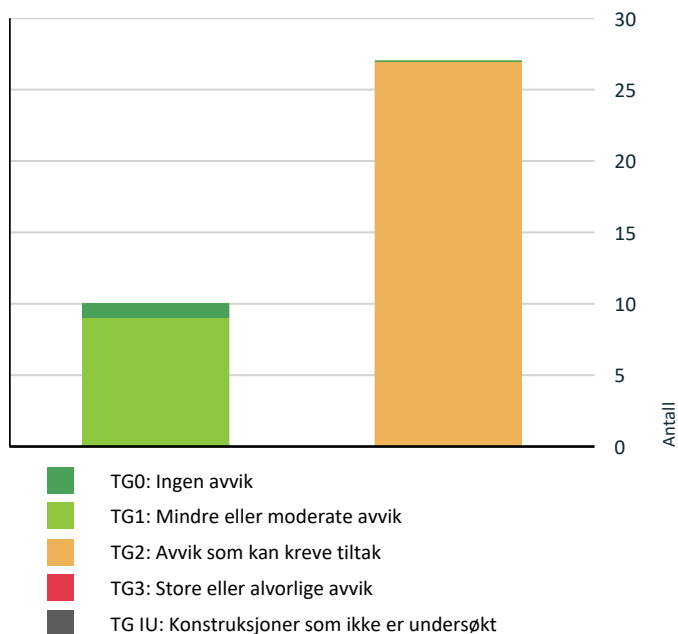
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremvist.  
Det foreligger kun midlertidig bruksattest på boligen.

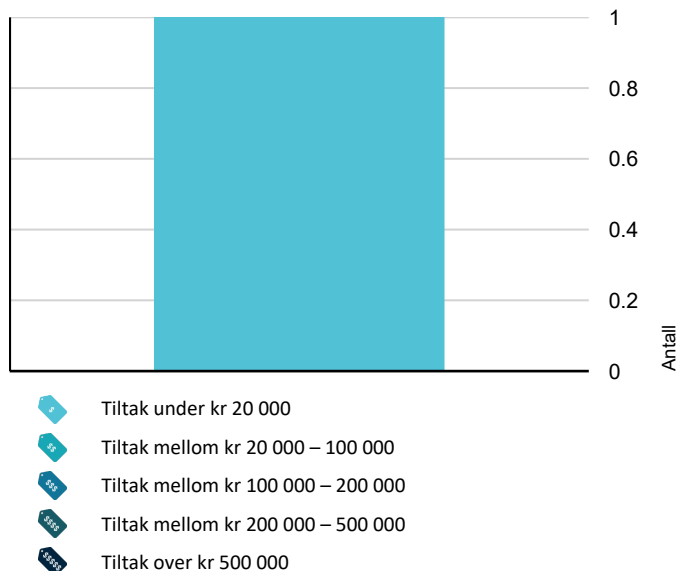
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1987

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeårene.  
Undertaket er tekket med papp fra byggeårene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.  
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene.  
Fremstår med normal bruksslitasje.

Renner bør renses og vedlikeholdes.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke plattform ved pipe til feieren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det bør etableres plattform ved pipe for å ivareta sikker adkomst for feier. Manglende plattform kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold og tilsyn av skorstein.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktinntrengning i konstruksjonen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon bygget som saltak med W-takstoler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

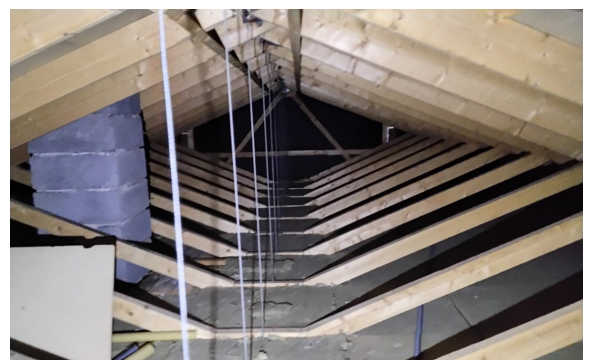
Det er noe dårlig ventilering av loftet, dette bør utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen av loftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Mangelfull ventilering kan føre til kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



Loft.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeårene med lufteskodder på på siden.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid.

Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, redusert innelima og risiko for ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malt hoveddør med vindu.

## TG 2 Balkongdør

### Beskrivelse

Fra stue er det balkongdør i tre med vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Låsemekanismen på døren fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsemekanismen på døren bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke, samt værslitte karmen med sprekker, bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse, redusert brukervennlighet og økt risiko for inntrenging av fukt eller trekk.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong bygget på søylepunkter med utgang fra stue i 1 etasje.

I tillegg er det trapp ned fra balkongen til bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet av impregnerte bord har en del slitasje utover normal slitasje. Rekkverket har også en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte terrassebord og rekkverksdeler for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er trapp ned fra balkongen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Uetg har laminatgulver, smart panel og malte vegger. Himlingen har malt trepanel.

1etg har laminatgulver, panelt tak på kjøkken, malt tak i stue og tak ess plater på soverom og toalettrom.

Veggene har smart panel og malte veggflater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gulvavvik på kjøkkengulv målt ca 10mm gjennom hele rommet.

Årsaken til dette er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avviket må gulvet rettes opp dersom man ønsker tilstandsgrad 0 eller 1.

Slike tiltak er sjelden økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved eventuell renovering.

Konsekvensen av gulvavviket er redusert komfort og risiko for ytterligere skjevheter eller slitasje over tid.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og en eldre vedovn i Uetg.

I 1etg har røykrør blitt fjernet.

Det har i følge eier vært tilsyn på pipe og ildsted uten avvik.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe riss i pipeløpet i Uetg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske på gulvet.

Riss i pipeløpet bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Yttervegger i Uetg er påforet med lekter og panel  
Oppbygningen av gulvene er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble gjort en hulltaking i påforet vegg mot grunn.

Lecavegger er påforet med lekter med montert panel på vegg.

Det ble målt fukt i lekter og i trepanelen.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet.

Tiltak for å redusere eller eliminere fuktinntrengning bør vurderes og iverksettes for å unngå risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av innneklima og bygningskonstruksjoner.



Fuktmåling i trepanelen.



Fuktmåling i trelekt/spikerslag.

## TG 1 Innvendige trapper

## Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv fra ukjent årstall.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Rommet smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er lagt mosaikkfliser rundt sluk, det er målt ca 5mm fall fra mosaikk kant og til sluk.

Resterende av gulvet har 60x60 fliser og er tilnærmet flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Ved en evt større vannlekkasje vil vann kunne renne ut ved døren, da det ikke er noe terskel med membran som kan stoppe vannet. Det bør etableres en terskel løsning ved døren for å hindre at evt vann renner ut i tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en terskelløsning med tilstrekkelig membran ved døren for å hindre at vann renner ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning. Sluket er plassert under innredning og er vanskelig å komme til for inspeksjon og rengjøring.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.



Sluk på vaskerommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende stålkum.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken. Døren til innredning er noe løs og må etterstrammes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rørmansjetter rundt vannrørene til vasken for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Dersom rørkoblingene ligger for langt inne i veggen, må disse eventuelt skjøtes ut for å muliggjøre korrekt montering av mansjetter.

Døren til innredningen bør etterstrammes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen i rommet.

Fuktskjolder rundt ventiler indikerer risiko for fuktskader og muggdannelse, noe som kan føre til dårlig inneklima og skade på bygningskonstruksjonen.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeårene, men har blitt pusset opp de siste årene.

Veggene er nye med nye fliser.

Gulvet har blitt støpt på og nye fliser montert det vil si at det ikke er gjort noe med membran/tettesjikt som da er fra byggeårene, samme gjelder varmekabler disse er ikke byttet ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegg og himling

#### Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er vindu på vegg der badekar er plassert som også har dusjstang. Vinduet er et malt trevindu, ingen avvik ble oppdaget på befaringsdagen.

Forholdet bør etterses slik at det ikke oppstår skader på vinduet grunnet fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduet bør kontrolleres jevnlig for tegn til fuktskader, og det anbefales å beskytte eller bytte ut vinduet med et fuktbestandig alternativ.

Dagens løsning med malt trevindu i våtsone medfører risiko for oppfukning, svelling og råteskader over tid, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler. Det er målt 20mm høydeforskjell fra sluk til døren, dette er en distanse på ca 2 meter så gulvet er har noe fall mot sluk men ikke iht Tek 17. Det er badekar som er koblet med avløp direkte til sluket.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved en evt større vannlekkasje vil vann kunne renne ut ved døren, da det ikke er noe terskel med membran som kan stoppe vannet. Det bør etableres en terskel løsning ved døren for å hindre at evt vann renner ut i tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tett terskelløsning ved døren for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, da vann ikke ledes effektivt til sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har plastsluk men ukjent membran/tettesjikt løsning.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det anbefales å følge med slik at det ikke oppstår noen lekkasje eller at det dusjes direkte på gulvet på bakgrunn av alder på membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, og unngå å dusje direkte på gulvet for å redusere risiko for vannskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran/tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre store utbedringskostnader.



Sluk på badet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant montert på benkeplaten. Veggmontert toalett og badekar. Speil med belysning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rørmansjetter rundt vannrørene til vasken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rørmansjetter rundt vannrørene til vasken for å sikre mot fuktinntrengning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har elektrisk fukstørt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen luftespalte ved dør for tillufts løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom til bak våtsone.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TC 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap med plateslått bakvegg.  
Laminat benkeplate med oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.  
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp, det er frittstående kjøll og fryseskap.

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TC 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TC 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med mulighet for dusj.  
Rommet har gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulvet, belegg er fra byggeårene.  
Det har på et tidspunkt vært en dusj men den er koblet fra, røropplegget er der.

Rommet har smartpanel plater på veggene og tak ess plater fra byggeårene i himlingen.  
Innredning med servant og gulvstående toalett.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rundt servant er det brukt smartpanel plater, disse har svullet pga fukt og vannsøl fra servanten.

Det er også svelling i bunn på plater ved innredningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet smartpanel rundt servanten og ved innredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Manglende tilluftsventilering bør utbedres, for eksempel ved å etablere spalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for ytterligere fuktproblemer og råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Skader på veggplater bak servant.



Skader på plater ved innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TC 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har i all hovedsak kobberør fra byggeårene, noe er byttet i forbindelse med oppgradering av badet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

#### TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteskodder på vinduene, fra våtrom er det mekanisk avtrekk og ut over tak.

## TC 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i trappeoppgangen.  
Ukjent årstall men siste service er gjort i 2020.

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 200 liters bereder er plassert på vaskerommet.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere eldre enn 20 år har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader. Manglende forskriftsmessig el-tilkobling kan medføre fare for varmgang og brann.

## 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

Elskapet er lokalisert på kjøkkenet.

Skapet har automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1987**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det ble montert Elbill lader i 2025.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

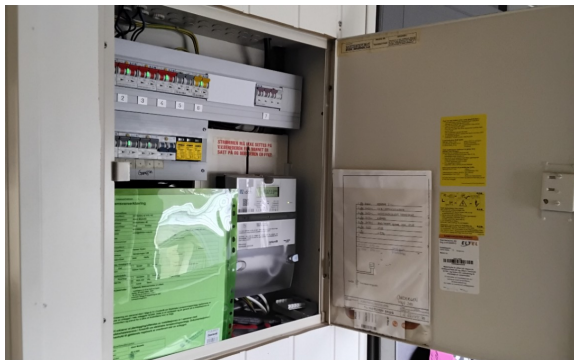
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

# Tilstandsrapport

Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Elskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring med topplister rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Overskredet levetid medfører økt fare for fuktskader og redusert funksjon på dreneringssystemet.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent da denne ikke synlig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet gårdplass med asfaltdekke, Rundt boligen er det opparbeidet plen med singlet parti inn mot kjellermuren. Noe skrånende terreng på hver side av boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger eller at boligen er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område merket med aktsomhet i forhold til kvikkleire.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre, dersom dette finnes. Manglende dokumentasjon og tiltak medfører usikkerhet om radonnivåene i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboerne dersom nivåene er for høye.

# 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	33
Underetasje	63			63	
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
Underetasje	Entré, hall, soverom 1, soverom 2, bod, vaskerom, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er fremvist.

Det foreligger kun midlertidig bruksattest på boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ble montert Elbil lader i 2025.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Det er bygget en bod inne i garasjen som er målt til ca 4,8 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	16	145		0	489.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dørresvingen 14B

### Hjemmelshaver

Gyaan Hassan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet gårdsplass med asfalt dekke, plen og beplantning rundt boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.