

# Tilstandsrapport

📍 Bekkehøy 9, 2052 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

# gnr. 117, bnr. 114

Areal (BRA): Enebolig 166 m<sup>2</sup>, Garasje 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 10.10.2023

Oppdragsnr.: 19291-1548

Referansenummer: LZ2028

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Gyldig rapport  
10.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS



### Rapportansvarlig



Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1962 iht. Norges eiendommer dog tilbygget i 1983. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949/1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Stedvis utvendig uferdigheter der tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i murkonstruksjon/betongblokker og støpt såle i betong.

Taktekke av takpapp utført av eier med faglig bakgrunn som taktekker. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning men avslutninger må utbedres. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige utbedringer.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Sperrekonstruksjon fra byggeår med undertak av trebord. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen men

kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Minimalt med synlig lufting av undertak. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak.

Malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980 tallet dog stedvis skiftet glass. Noen vinduer i kjeller fra byggeår. Vinduer framstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører framstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Fabrikkmalt terrassedør med isolerglass fra 2020. Dør framstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 17 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Terrassen er noe underdimensjonert der utbedringer av midtfundament er påregnelig.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer og overflatebehandling.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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

Peisovn i stue med mursteinspipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke dagen forskrifter. Synlig elde. Malt tretrapp til kjeller fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Rekkverk i trapp mangler. Fabrikkmalt profilerte innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig elde og behov for justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring men er av eldre årstall. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men kommende oppussing kan ikke utelukkes på sikt. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Annet rom med sluk

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Malte betongflater. Opplegg til vaskemaskin. Tg 3 er automatisk satt grunnet vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022. Vaskerom har ingen membran og tilfredsstillende ikke anbefalte tekniske forskrifter. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater og vegger i betong/murkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

kjøkkeninnredning med profilerte grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør etableres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis behov for utbedrende tiltak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Veggventiler for økt tilluft bør opparbeides for tilfredsstillende luftgjennomstrøming.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med belegg på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Rom uten ventilasjon der elektrisk ventil må opparbeides.

Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og pvc fra varierende årstall. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 1992 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe har ikke fast tilkobling på strøm og bør utbedres. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier. Aggregat er plassert i garasjen og bør flyttes ut til friluft for økt luftmengde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trappeløp. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene og stedvis synlig.

Grunnmur: Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1962. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og

# Beskrivelse av eiendommen

kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på alder og gjenværende forventet levetid.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	25	25	0
1. Etasje	92	92	0
Kjeller	49	0	49
<b>Sum</b>	<b>166</b>	<b>117</b>	<b>49</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Bakkeplan	35	0	35
<b>Sum</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

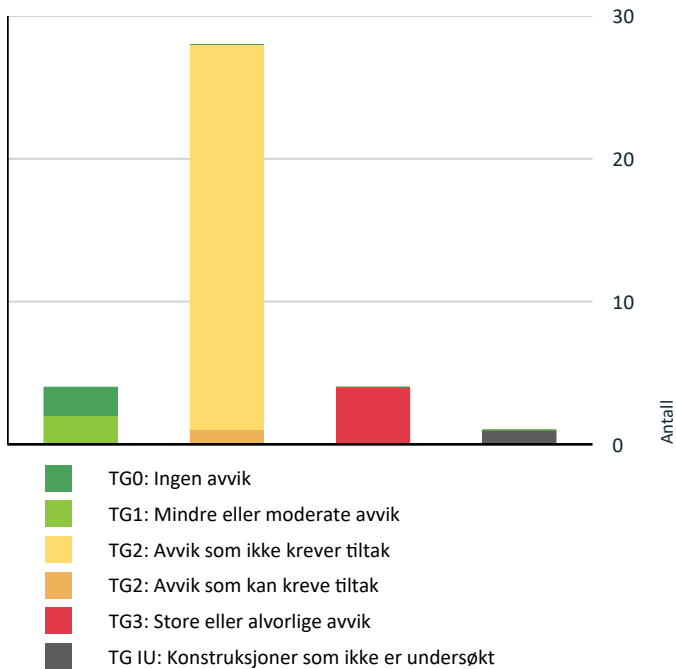
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



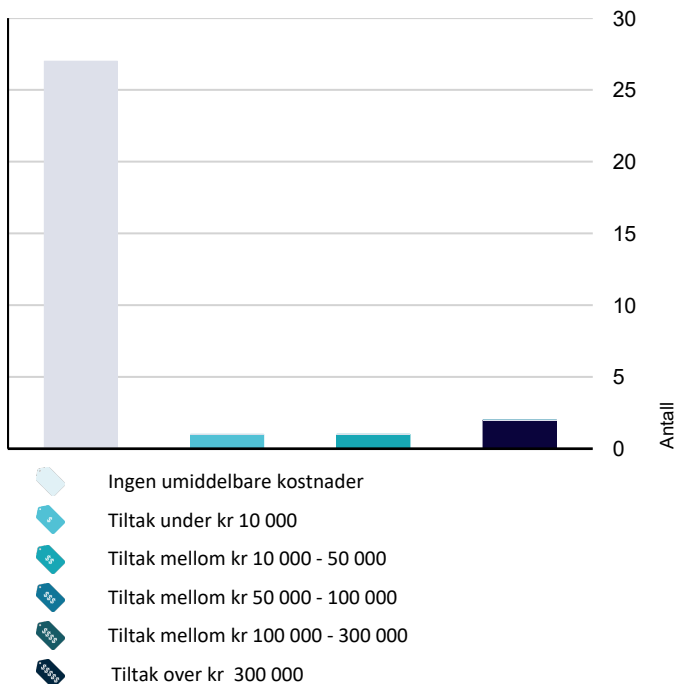
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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


For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik


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

### Enebolig


#### **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.


 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Generell > Annet rom med sluk** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**


 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


#### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk** [Gå til side](#)

#### **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Avslutninger mot vindskier må utbedres.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det gjøres oppmerksom på alder der kommende lokale utbedringer på sikt ikke kan utelukkes.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Terrassen er noe underdimensjonert der utbedringer av midtfundament er påregnelig.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Synlig elde.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist avvik i fuger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig avtrekk.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mangler sokler og front på integrert kjøll/frys.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

Det er avvik:  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Aggregat er plassert garasjen og bør evt. flyttes utvendig.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trappeløp. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sålen er pigget opp i deler av kjelleren der utbedringer er påregnelig der kostnader tilfaller ny eier.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

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

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



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1962

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt dog stedvis gjenstående utvendige arbeider.

### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Iht. opplysninger fra kommunen.
------	---------	---------------------------------



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutninger mot vindskier må utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør utføres før snøfall i 2023.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taktekke av takpapp utført av eier med faglig bakgrunn som taktekker. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning men avslutninger må utbedres. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.



Besiktigelse av taktekke.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige utbedringer.

# Tilstandsrapport



Ventilhatt mangler. Isbord med blikk må etableres.



Snøfangere mangler.



Avslutninger bør utbedres.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avslutningsblekk mot vindskier og isbord må utbedres før vinter/2023.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.



Husvask og overflatebehandling er påregnelig. Lokale utskiftinger kan ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperrekonstruksjon fra byggeår med undertak av trebord.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Minimalt med synlig lufting av undertak. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak.

# Tilstandsrapport



Utført fuktmåling på takspærre i raftekott med tilgang fra soverom i 2.etg/loft. Ingen høy fuktprosent ble påvist på befaringdagen på kontrollpunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på alder der kommende lokale utbedringer på sikt ikke kan utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vinduer

TG 2

Malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980 tallet dog stedvis skiftet glass. Noen vinduer i kjeller fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.



Vindu kan ikke lukkes opp. Mulig punktert glass. Kommende utskifting kan ikke utelukkes på sikt.



Manglende belistning på kjellervinduer.



Manglende belistning på kjellervinduer.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Dører

TG 2

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Fabrikk malt terrassedør med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

# Tilstandsrapport



Synlig elde.



Synlig elde og manglende belisting.



Høyde opp fra terrasse til terskel er noe lav der metallrist bør felles ned for tilfredsstillende avrenning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 17 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Terrassen er noe underdimensjonert der utbedringer av midtfundament er påregnelig.



Avstivning er bygget direkte på grunn og bør holdes under oppsikt. Kommende utbedringer er påregnelig.

Årstall: 2023

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er noe underdimensjonert der utbedringer av midtfundament er påregnelig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved kommende behov for utbedringer tilfaller dette ny eier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

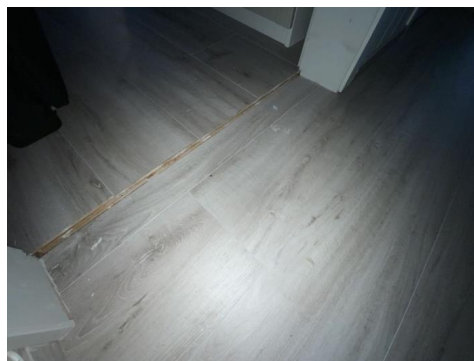
### Overflater

TG 2

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

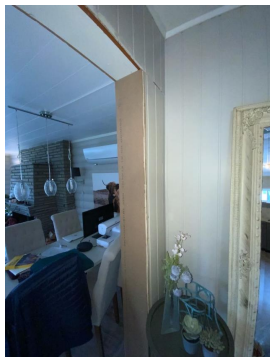
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for lokale utbedringer og overflatebehandling.

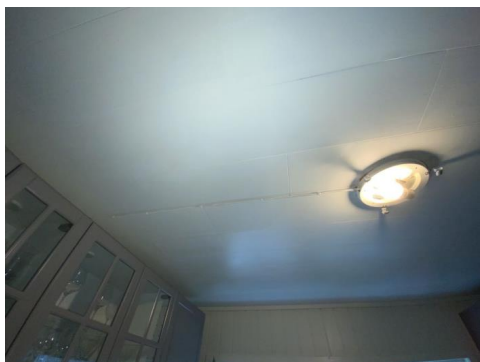


Stedvis manglende avslutninger på belisting og overflater generelt.

# Tilstandsrapport



Stedvis manglende avslutninger på belistning og overflater generelt.



Tegn til skader på overflater etter antatt tidligere lekkasjer fra tak før nytt taktekke ble byttet.

## Vurdering av avvik:

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

Lokale utbedringer er påregnelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

TG 2

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

TG 2

Peisovn i stue med mursteinspipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Pipeløp gjennom soverom og toalett har tildekket sider og må fjernes før evt. bruk av pipeløp.



Besiktigelse av ildsted.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

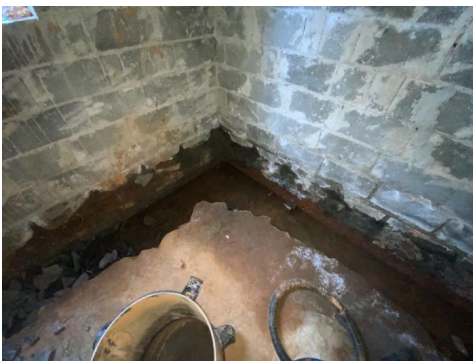
## Rom Under Terreng

! TG 3

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Synlig vann i kjeller.



Synlig vann i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

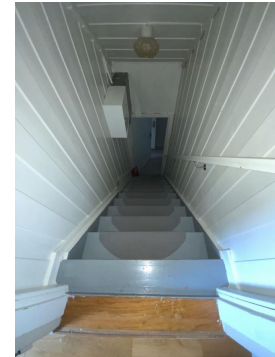
Utvendig eller innvendig drenskum e.l bør opparbeides med pumpe for senkning av grunnvannsnivå. Pris må innhentes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke dagen forskrifter. Synlig elde.



Besiktigelse av trappeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Synlig elde.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Overflatebehandling er påregnelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige trapper - 2

! TG 3

Malt tretrapp til kjeller fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon men tilfredsstillende ikke tekniske forskrifter. Rekkverk i trapp mangler.



Besiktigelse av trapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Pris må innhentes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige dører

! TG 2

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig elde og behov for justeringer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring men er av eldre årstall. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon men kommende oppussing kan ikke utelukkes på sikt.

#### Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

#### Vurdering av avvik:

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås.



Kontroll av sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusjkabinett.

#### Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### Generell

TG 3

Eldre vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Malte betongflater. Opplegg til vaskemaskin. Tg 3 er automatisk satt grunnet vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022. Vaskerom har ingen membran og tilfredsstillende ikke anbefalte tekniske forskrifter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflater og vegger i betong/murkonstruksjon.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

kjøkkeninnredning med profilerte grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør etableres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis behov for utbedrende tiltak.



Sokler mangler og må opparbeides.



Skade på benkeplate.



Front på integrert kjøleskap mangler. Noe lyd fra kjøøl/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mangler sokler og front på integrert kjøøl/frys.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Veggventiler for økt tilluft bør opparbeides for tilfredsstillende luftgjennomstrøming.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

TG 3

Wc-rom med belegg på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og klosett. Rom uten ventilasjon der elektrisk ventil må opparbeides.

Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Pris må innhentes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Røropplegg av eldre kobberør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.



Besiktigelse av røropplegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Avløpsrør

TG 2

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og pvc fra varierende årstall. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 1992 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

## 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 fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet brantilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre installasjoner

TG 2

Varmepumpe fra ukjent årstall. Varmepumpe har ikke fast tilkobling på strøm og bør utbedres. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier. Aggregat er plassert i garasjen og bør flyttes ut til friluft for økt luftmengde.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aggregat er plassert garasjen og bør evt. flyttes utvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer tilfaller ny eier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i trappeløp. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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 oppdatert? (årstall)  
**Variierende historikk.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Noen lampepunkter med strømtilførsel er montert av elektriker/familiemedlem på dugnad iht. eiers opplysninger.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## 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

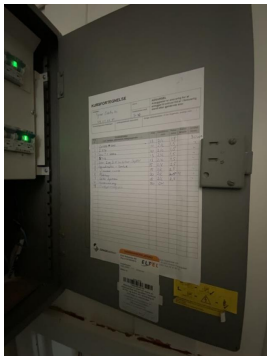
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets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

**Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover generell visuell**

# Tilstandsrapport

kontroll der grunnnet alder det ikke kan utelukkes kommende oppgraderende tiltak. Da det elektrisk anlegget er hovedsakelig over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen på generelt grunnlag for faktisk tilstand.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.



Lampeledning på soverom i 1.etg må festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

### Drenering

TG 2

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene og stedvis synlig.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

# Tilstandsrapport



Kontroll av drenering/fuktsikring.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

### Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.



Synlige riss i grunnmur.



Synlige riss i grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Sålen er pigget opp i deler av kjelleren der utbedringer er påregnelig der kostnader tilfaller ny eier.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Terrengforhold

TG 0

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1962, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på alder og gjenværende forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering og lagringsplass

### Byggeår

2021

### Kommentar

Iht. eiers opplysninger.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt dog stedvis gjenstående utvendige arbeider.

### Beskrivelse

Bygning med støpt såle til antatt faste masser og ringmur. Yttervegger i binningsverk bekledd med panel. Tekket pulttak. Porter. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig men bygget fremstår med tiltenkt funksjon. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	25	25	0	Stue , Soverom , Toalettrom	
1. Etasje	92	92	0	Vindfang , Hall , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	
Kjeller	49	0	49		Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Annet rom med sluk
<b>Sum</b>	<b>166</b>	<b>117</b>	<b>49</b>		

### Kommentar

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil fra 1,85 til 2,05 meter. Deler av etasjen er ikke måleverdig grunnet romhøyde under 1,9 meter.  
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,41 meter i stue.  
Loft. etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,00 meter i loftstue.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Bakkeplan	35	0	35		Garasje
<b>Sum</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Brannsikring mot hovedbygg fra garasjen bør ytterligere utbedres.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasjen er bygget i 2021/2022 utført på egeninnsats iht. eiers opplysninger.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2023	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Line Merete Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	117	114		0	492.4 m <sup>2</sup>	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Eiet

### Adresse

Bekkehøy 9

### Hjemmelshaver

Larsen Line Merete Aldrin, Larsen Martin Aldrin

## Eiendomsopplysninger

### 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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/LZ2028>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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