

Tilstandsrapport

📍 Rådhusvegen 24, 2066 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 7, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 401 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 13416-1904

Referansenummer: PE5949

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rett-Takst As

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen 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

- 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.



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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsøp, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Frittstående enebolig oppført i 1964 med integrert garasje med hybel over. Bygget er med det ca. 61 år gammelt og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Boligen er oppført med tidstypiske byggemetoder for byggeåret, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og eventuell ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll eller ved kontroll med enkle målinger. Hoveddelen holder en eldre standard på overflater, innredninger og utstyr. Ingen større påkostninger eller standardheving i senere tid, boligen er å anse som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger innenfor alle yrkesgrupper. Utvendig fremstår boligen med noe etterslep på vedlikeholdet, alder tatt i betraktning. Innvendig fremstår boligen som utidsmessig og med behov for flere oppgraderinger. Baderom i kjeller og baderommet i 1. etasje er av eldre årgang og det bør påregnes oppgradering til dagens krav mht. tetthet og membraner. Boligen har en del eldre vinduer med dårlig isoleringsevne. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Pappshingel fra ukjent årstall.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes. Det anbefales takkontroll årlig.

Nedløp og beslag:

Nedløp og renner av materialtype stål og er av eldre dato. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vedlikehold:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjvhetter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Takkonstruksjon:

Saltak av trekonstruksjoner. Adkomst til kaldtloft via luke med stige, hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringsdagen ikke observert noen større skjvhetter på den delen av takkonstruksjonen som var tilgjengelig på befaringsstidspunktet. Anbefaler å justere/skifte avstandsplatene for bedre lufting mot gesims. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 1976,1983/84 og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vedlikehold:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Hybel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2012 og 3 stk. trevinduer med koblet glass.

Vedlikehold:

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

Dører:

Teak ytterdør med glassfelt inn til hovedhuset og hvitmalt ytterdør med glassfelt inn til garasjen. Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over utvendig vedlikeholdsetterslep ble registrert på befaringsdagen.

Hybel:

Hvitmalt ytterdør med glassfelt. Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra

Beskrivelse av eiendommen

2012.

Vedlikehold:

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

Balkonger og terrasser:

Terrasse med adkomst fra stuen i hovedhuset på ca. 28m² med utgang til hage.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

Terrasse med adkomst fra stuen i hybelen på ca. 9,7m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Hovedbolig:

Overflater av eldre dato, overflatene fremstår som utidsmessige og med stor bruksslitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser, parkettgulv, gulvbelegg, laminat gulv, vegg-til-vegg-teppe og betong gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Tapet, panel, smartpanel, malt strie, mur og malte flater.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Takestplater, panel og malt strie.

Hybel:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Fliser og laminat gulv med hvitmalte gulvlistor.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

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

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Malte falter med hvitmalte taklister.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i hovedhuset i

trebjelkelag og i hybelen av betong.

Målt høydeforskjell på ca. 19mm gjennom hele rommet i hall og ca. 21mm gjennom hele stuen i hybelen.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Det er 2 pipeløp i boligen et innvendig pipeløp i hovedboligen med åpen peis i kjellerstuen og et utvendig pipeløp utenfor hybelen. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

Rom under terreng:

Det ble boret et 73mm hull i utført vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble målt for høye fuktverdier med ett vanninnhold på ca. 23 vek%.

Krypkjeller:

Utvendig adkomst til krypkjeller via luke i ringmuren. Krypkjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk.

Innvendige trapper:

Furutrapp mellom etasjene med tette opptrinn.

Vedlikehold:

Trappen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

Innvendige dører:

Hoveddel:

Furudører i profilert utførelse, 2 dører med glass og malte fyllingsdører i kjelleren.

Vedlikehold:

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

Hybel:

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse, en dør med glass.

Vedlikehold:

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, kjeller:

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet,

Beskrivelse av eiendommen

komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :
Fliser på gulv og vegger.
Utslagsvask med to- greps blandebatteri.
Åpen dusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Støpejernsluk i gulv.

Bad 1. etasje:
Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :
Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Servantinnredning med skapseksjoner, ett- greps blandebatteri, høyskap, overskap, speil og speil lys.
Badekar.
Gulvstående toalett.
Plastsluk i gulv.

Bad, hybel:
Baderom fra ukjent årstall med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, hvit servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og innebygd/vegghengt toalett.
Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 34mm.
Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken, hoveddel:
Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvitmalte fronter i profilert utførelse, heltre benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Lys under overskap.
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand.

Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

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

Kjøkken, hybel:

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg mellom benkeplate og overskap.
Lys under overskap.
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje, det ble observert mindre svelling i lamineringen nederst på 2 fronter. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Rør opplegg i kobber, Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter. Stoppekran og vannmåler plassert i en kjellerbod.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast og støpejernsluk i baderommet i kjelleren.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk med lufterventiler i yttervegg og luftespalte i forbindelse med flere av vinduene.

Varmesentral:

Boligen er utstyrt med sentralvarme tilknyttet radiatorovner. Fyrkjelen er plassert i fyrrømmet inne i garasjen og er av eldre dato.

Varmtvannstank:

Beskrivelse av eiendommen

Hoveddel:

OSO varmtvannstank på 300L fra 1984, plassert i en kjellerbod.

Hybel:

OSO varmtvannsbereder på 198 fra 2011, plassert i fyrrommet.

Elektrisk anlegg:

Hoveddel:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Hybelen:

Sikringsskapet er plassert på vegg i gangen og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Garasjen:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i trappen ned til garasjen og er utstyrt med skrusikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1203,1m².

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

Parkering:

Integrert garasje og på egen eiendom.

Byggegrunn:

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

Drenering:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte stedvis noe forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn, dette kan skyldes feil ved drenering eller fuktopptrekk fra grunn.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og ringmur av lettklinkerblokker. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget.

Terrengforhold:

Terrenget rundt grunnmuren er stedvis tilnærmet flatt.

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

Oljetank:

Nedgravet olje/parafintank i hage med påfylling ved siden av garasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

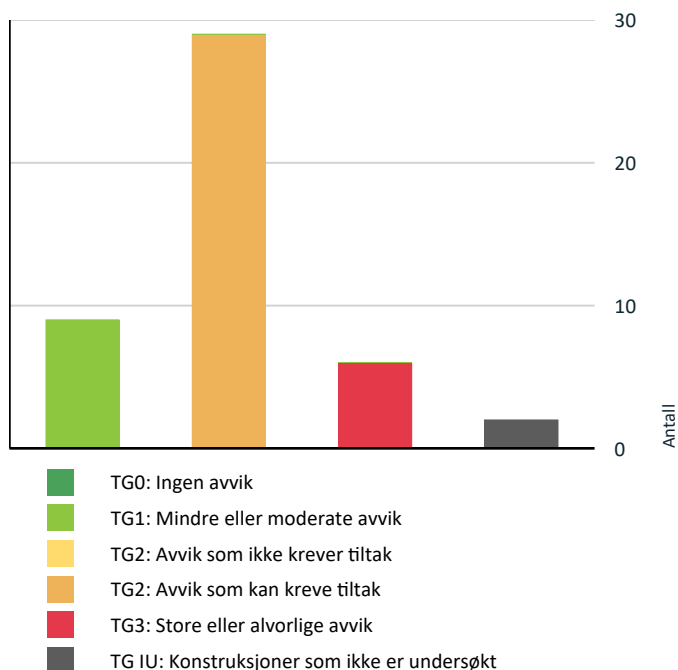
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten over garasjen blir boden brukt som et soverom og kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk.

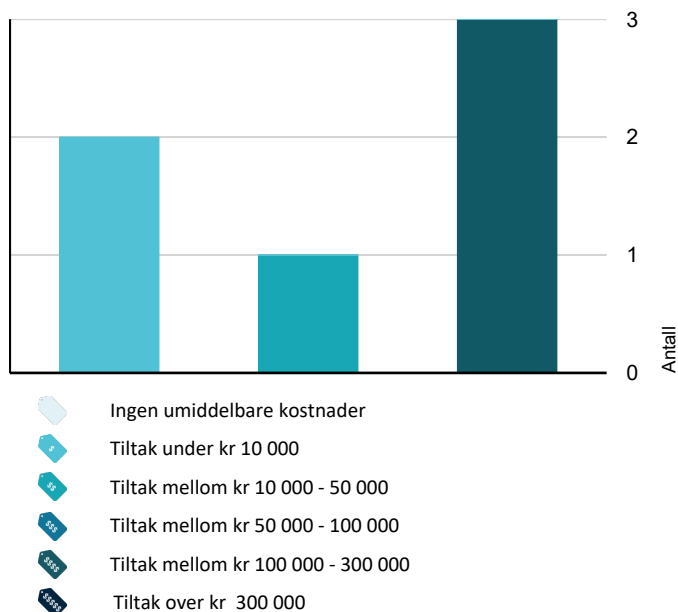
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

















! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje/hybel > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1964	Kommentar Iht. eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTTERTAK:
Pappshingel fra ukjent årstall.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.
BEGRENSNINGER:
Taket er kun besikket utvendig fra bakkeplan.

Generelt:
Eventuell mose og lignende bør fjernes. Det anbefales takkontroll årlig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det mose på taket.

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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av materialtype stål og er av eldre dato. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

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

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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med vedlikeholdsetterslep. Det registreres ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble stedvis registrert råteskadet kledning og kledningen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet kledning må skiftes. Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Dersom huset skal etterisoleres og skifte kledning, bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av trekonstruksjoner. Adkomst til kaldtloft via luke med stige, hele loftet er ikke besikket, loftet er kun visuelt undersøkt fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke observert noen større skjevheter på den delen av tak- konstruksjonen som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Anbefaler å justere/skifte avstandsplatene for bedre lufting mot gesims. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales justering av isolasjon for lufting mot gesims.

Tilstandsrapport



Luftespalte i gesims.



Adkomst til kaldtloft via luke med stige.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 1976,1983/84 og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vedlikehold:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tre vinduer med koblet glass, flere av vinduene mangler det innvendige glasset.

Vinduene fremstår med vedlikeholdsetterslep på utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Hybel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2012 og 3 stk. trevinduer med koblet glass.

Vedlikehold:

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

TG 2 Dører

Teak ytterdør med glassfelt inn til hovedhuset og hvitmalt ytterdør med glassfelt inn til garasjen.
Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over utvendig vedlikeholdsetterslep ble registrert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører og karmen bør overflatebehandles dersom de ikke skal skiftes ut.

TG 1 Dører - 2

Hybel:

Hvitmalt ytterdør med glassfelt.
Skyvedørsfelt/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra 2012.

Vedlikehold:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen i hovedhuset på ca. 28m² med utgang til hage.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis ble det registrert råteskader og det er et hull i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Byggforsk 536.112 Rekkverk:

11 Generelle krav til sikkerhet

Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Veiledningen til bestemmelsen sier at balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. I noen tilfeller vil risikosituasjonen tilsi at man må ha rekkverk også ved mindre høydeforskjeller enn 0,5 m.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse med adkomst fra stuen i hybelen på ca. 9,7m².
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92cm.

Vurdering av avvik:

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

Terrassenebordene fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatene bør overflatebehandles.

Byggforsk 536.112 Rekkverk:

11 Generelle krav til sikkerhet

Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Veiledningen til bestemmelsen sier at balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. I noen tilfeller vil risikosituasjonen tilsi at man må ha rekkverk også ved mindre høydeforskjeller enn 0,5 m.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Hovedbolig:

Overflater av eldre dato, overflatene fremstår som utidsmessige og med stor bruksslitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser, parkettgulv, gulvbelegg, laminat gulv, vegg-til-vegg-teppe og betong gulv.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Tapet, panel, smartpanel, malt strie, mur og malte flater.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Takessplater, panel og malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Overflater - 2

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser og laminat gulv med hvitmalte gulvlister.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

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

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malte falter med hvitmalte taklister.

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskille i hovedhuset i trebjelkelag og i hybelen av betong.

Målt høydeforskjell på ca. 19mm gjennom hele rommet i hall og ca. 21mm gjennom hele stuen i hybelen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hentet fra ambita: Radonutsatt område 17.02.2025 Vær oppmerksom

! TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er 2 pipeløp i boligen et innvendig pipeløp i hovedboligen med åpen peis i kjellerstuen og et utvendig pipeløp utenfor hybelen. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret et 73mm hull i utforet vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble målt for høye fuktverdier med ett vanninnhold på ca. 23 vek%.

Det er brukt plastfolie som fuktsperre der mesteparten av veggen er under terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plasten vil ellers hindre uttørking av veggen. Enkelte innvendige vegger er foret ut og isolert. Isolering av kjellervegg kan være supplement til utvendig isolering, men da bør minst halvparten av samlet isolasjon plasseres utvendig. Isolering bare på innvendig side må man unngå. Man gjør veggen kaldere og veggen blir mer utsatt for kondens. Fuktfølsomme materialer i den innvendige påføringen kan i verste fall gi fuktskader og soppvekst, særlig dersom det er lite isolasjon på utvendig side av veggen. Risikoen er størst for materialene nærmest den kalde delen av veggen.

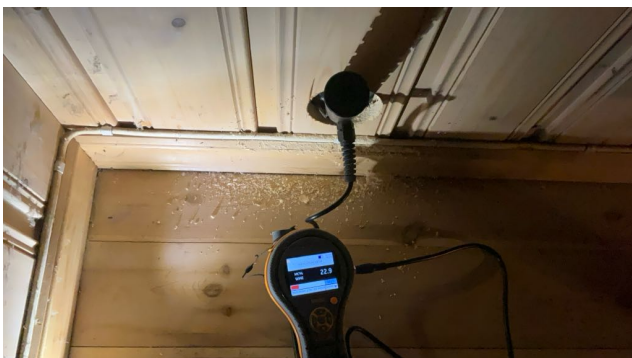
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utforing av vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bilde av fuktmåling med pigger i bunnsvill.

! TG 2 Kryp Kjeller

Utvendig adkomst til krypkjeller via luke i ringmuren.

Krypekjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypekjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det enkelte lufteventiler i ringmuren, men det anbefales å montere noen flere. Videre anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kjeller for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk grunnen deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Avrettingen bør sørge for at det blir fall mot grunnmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann kan få avløp. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer og rask. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad 521.203.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Bedre ventilering bør vurderes.



Bilde av krypkjeller.



Bilde av krypkjeller.

! TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Furutrapp mellom etasjene med tette opptrinn.

Vedlikehold.
Trappen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten i trappen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Hoveddel:
Furudører i profilert utførelse, 2 dører med glass og malte fyllingsdører i kjelleren.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Innvendige dører - 2

Hybel:
Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmaltelister/gerikter i glatt utførelse, en dør med glass.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :
Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Servantinnredning med skapseksjoner, ett-greps blandebatteri, høyskap, overskap, speil og speil lys.
Badekar.
Gulvstående toalett.
Plastsluk i gulv.

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: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom av eldre dato oppfyller ikke dagens krav til funksjonalitet, komfort og fuktsikkerhet. Normal forventet levetid er passert. I påvente på oppussing/rehabilitering er tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

Baderommet er utstyrt med :
Fliser på gulv og vegger.
Utslagsvask med to- greps blandebatteri.
Åpen dusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Støpejernsluk i gulv.

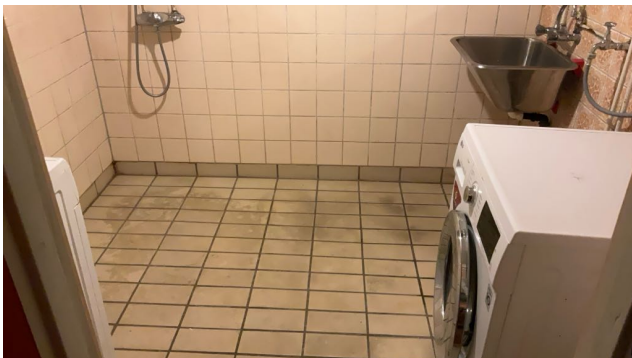
Vurdering av avvik:

- 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: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden våtrommet må pusses opp i sin helhet.

1. ETASJE/HYBEL > BAD

Generell

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

1. ETASJE/HYBEL > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Baderomsplater.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 5 downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er små glipper i enkelte skjøter og nederst på enkelte plater i dusjhjørne ble det registrert mindre fuktskader.

1. ETASJE/HYBEL > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser med sokkelflis og elvestein i dusjhjørne.

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

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 34mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på utføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på gulvet men det er mindre enn 1:100. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet.

1. ETASJE/HYBEL > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE/HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap, speil og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere avrenning under wc for synliggjøring av eventuell lekkasje og vann kan renne til sluk.

1. ETASJE/HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE/HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret et 73mm hull og søkt etter fukt i bakplaten til våtsonen fra tilstøtende vegg gang/kjøkken og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vek%. Hulltaking et sted er kun en stikkprøve og kan ikke garantere for at det ikke er fukt i andre steder..



Ingen avvik registrert på befaringdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE/HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchenboard plater eller tilsvarende på vegg mellom benkeplate og overskap.
Lys under overskap.
Ventilator over komfyren.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje, det ble observert mindre svelling i lamineringen nederst på 2 fronter. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

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

1. ETASJE/HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

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

Tiltak/konsekvens.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør opplegg i kobber, Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter. Stoppekran og vannmåler plassert i en kjellerbod.

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 utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Stoppekran.



Synlige rør under kjøkkenbenken i hybelen.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast og støpejernsluk i badetrommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk med lufteventiler i yttervegg og luftespalte i forbindelse med flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Flere rom i kjelleren har ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

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

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

! TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med sentralvarme tilknyttet radiatorovner. Fyrkjelen er plassert i fyrrommet inne i garasjen og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Det bør utføres service på anlegget.

! TG 1 Varmtvannstank - 2

Hybel:

OSO varmtvannsbereider på 198 fra 2011, plassert i fyrrommet.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank på 198L.

! TG 2 Varmtvannstank

Hoveddel:

OSO varmtvannstank på 300L fra 1984, plassert i en kjellerbod.

Årstall: 1984

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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank på 300L.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hoveddel:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Hybelen:

Sikringsskapet er plassert på vegg i gangen og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

Garasjen:

Sikringsskapet er plassert på en vegg i trappen ned til garasjen og er utstyrt med skrusikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



Sikringsskapet til hoveddel.



Sikringsskap plassert på vegg i trapp ned til garasjen.



Sikringsskapet til hybelen.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Branslukkingsapparatet er fra 1987.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det mangler røykvarsler i kjelleren.

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte stedvis noe forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn, dette kan skyldes feil ved drenering eller fuktopptrekk fra grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og ringmur av lettklinkerblokker. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oljetank

Nedgravet olje/parafintank i hage med påfylling ved siden av garasjen. -Oljefyr med fossilt brensel ble forbudt fra 2020. Fra 2020 var det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Forskriften er hjemlet i forurensningsloven og energiloven.

Kommunen du bor i har egne regler for hvordan gamle oljetanker sikres og fjernes. Begynn derfor ved å sjekke lokale krav til sikring av oljetank. Dersom kommunen din ikke har regler, må du forholde deg til forurensningslovens §7. Ifølge dette lovverket, må eieren sikre at det ikke oppstår forurensning på grunn av oljetanken. Det er rett og slett din plikt som tankeier.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	167			167	28
Kjeller	61	94		155	
1. Etasje/hybel		79		79	
SUM	228	173			28
SUM BRA	401				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall		
Kjeller	Trapperom, Bad, Kjellerstue, Soverom, Bod, Trapp opp til det fri, Garasje		
1. Etasje/hybel	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er på ca. 203cm. Det har tidligere vært en dør i kjeller inn til bod med eksternt adkomst og til garasje, denne er tettet igjen med plater på innsiden av boden slik at arealene står som Bra-e. Det tas forbehold om utilstrekkelig dagslysflate og manglende rømningsgodkjente vinduer i kjelleretasjen. Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varig opphold. Men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommenes utforming, innredning og bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten over garasjen blir boden brukt som et soverom og kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	301	100

Kommentar

Enebolig

Takhøyden i kjelleren er på ca. 203cm. Det har tidligere vært en dør i kjeller inn til bod med ekstern adkomst og til garasje, denne er tettet igjen med plater på innsiden av boden slik at arealene står som Bra-e. Det tas forbehold om utilstrekkelig dagslysflate og manglende rømningsgodkjente vinduer i kjelleretasjen. Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varig opphold. Men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommenes utforming, innredning og bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	7	39	0	0	1203.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådhusvegen 24

Hjemmelshaver

Rådhusvegen Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger tett opp til Jessheim sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Nordbytjernet som for øvrig også er en meget populær badeplass. Alle skoletrinn, inkl. videregående skole, innenfor kort gangavstand. Kort gangavstand også til sentrum med alle bymessige fasiliteter, deriblant kino/kulturhus, rikt utvalg av butikker, restauranter, kafèer, treningssentre m.m. Offentlig kommunikasjon i nærheten som tog og buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse- nåværende vedtatt 23.03.2021.

Om tomten

Eiet tomt på 1203,1m².

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

Parkering:

Integrert garasje og på egen eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 250 000	2016

Forsikring

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

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PE5949>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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