

# Tilstandsrapport

📍 Kulsrudgutua 2E, 2022 GJERDRUM

📖 GJERDRUM kommune

# gnr. 46, bnr. 453

Areal (BRA): Tomannsbolig 171 m<sup>2</sup>, Uthus/Bod 20 m<sup>2</sup>, Garasje 17 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2024

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 19203-1517

Referansenummer: FO3211

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Heiki Nygård

Vår ref: Vebjørn Heier  
Svendsen



**TAKSTMANNEN**  




Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Takstmannen AS

Takstmannen AS har drevet med taksering siden 2002. Våre takstmenn besitter bred kompetanse og lang erfaring innenfor bransjen. Det er et krav at alle er sertifisert i Norsk Takst for å sikre kvalitet i vårt arbeid til våre oppdragsgivere. Takstmannen AS utfører vurderinger i hele Follo, Oslo og store deler av Viken område. Daglig utfører vi taksttjenester som verditakster, tilstandsrapporter, reklamasjon/skaderapporter, næringsbygninger/lokaler, lånetakster, tomtetakster, vedlikeholdsrapporter (se vedlikeholdsforvaltning.no), leievurderinger, prosjektledelse, overtakelsesbefaringer, søknader til kommune, byggelånsoppfølging og konsulent/rådgivningstjenester. Videre påtar vi oss kontrollmålinger av arealer, samt tilbyr opptegning av planskisser 2D og 3D. Takstmannen AS er i tillegg sentral godkjent i tiltaksklasse 1 og utfører uavhengig kontroller på våtrom og lufttetthet. Se øvrig informasjon om Takstmannen AS på vår nettside [www.takstm.no](http://www.takstm.no).

### Rapportansvarlig

Heiki Nygård

Uavhengig Takstingeniør

[heiki@takstm.no](mailto:heiki@takstm.no)

901 43 848



TAKSTMANNEN

# 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

Tomannsbolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje.  
Kaldtloft. Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse.  
Tilhørende frittliggende uthus/bod mot vest.

Konklusjon; Bygningen ble oppført i 1987 og uthus/bod oppført i 1993. Boligen har vært i eiers eie siden 2019. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bla. ny kjøkkeninnredning og nye terrasser. Boligen er gjennomgående og med standard med varierende alder. Noe oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drencsystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	90	0	0	90
Underetasje	81	0	0	81
<b>Sum</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>171</b>			

#### Uthus/Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	20	0	20
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>20</b>			

#### Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	17	0	17
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>17</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

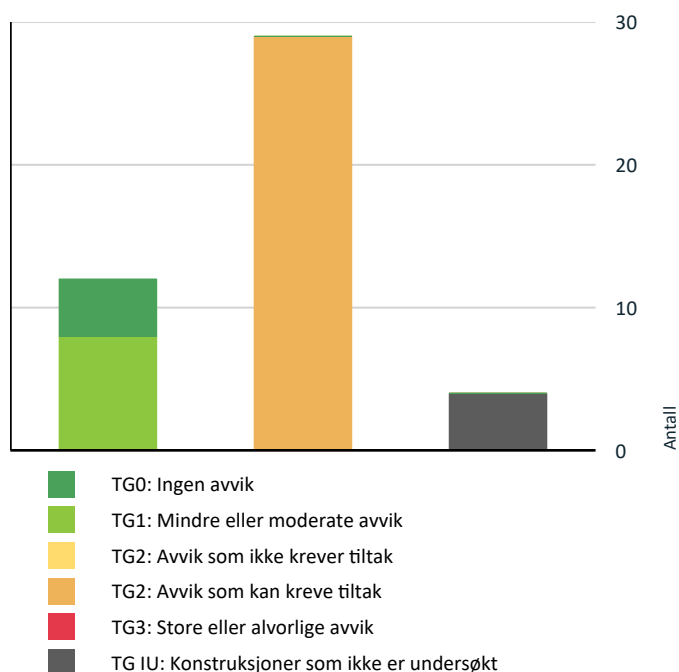
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 07.01.1986 er gjennomgått og det er enkelte avvik fra dagens bruk. Det er enkelte endringer av rominndeling og bruk av rommene i underetasjen, det er også utført enkelte fasadeendringer med flytting av dører/vinduer i underetasjen. Terrasse utenfor stue i 1.etasje er utvidet på tegninger datert 20.08.1991.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelige tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Tomannsbolig

### TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Annet fast inventar [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1987

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

Yttertaket er tekket med Decra plater med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.

Inspeksjon av yttertak er utført fra bakkeplan og innvendig kaldtloft der dette er mulig.

Taktekking fra 2017/18 iht tidligere finn.no annonse.

Snø på taket befaringsdag medførte til begrensede inspeksjonsmuligheter av boligens taktekking. TG er derfor vurdert på alder.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål med varierende alder.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere på taket. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takset skal sikres med snøfangere der folk ferdes slik at unødvendige ulykker kan oppstå.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.

Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon og tetthet. Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggkonstruksjonen.

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte sprekker og kvinger/vridninger.

Det bemerkes at varmpumpe er plassert inntil vegg og kondensvann fryser til is inntil vegg. Dette medfører til stor belastning på konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og enkelte utbedringer bør påregnes.

Det anbefales tiltak med å få bort kondensvann fra varmpumpe slik at ikke dette fører til skade på konstruksjonen.



Kondensvann som fryser til is inntil yttervegg i underetasjen

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er av type saltak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Ingen strakstiltak nødvendig. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svertesopp på undersiden av undertak.

Det er noe kondensering på varm side av plast.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av ventilering av loft.



Svertesopp på undersiden av undertak



Felt med kondensering.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2010 og 1986,

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på vinduer fra 1986. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Dører

Ytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås.  
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Dør med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Terrassedører

Terrassedører med isolerglass fra 1988 og 2020.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på dør i 1. etasje. Dører med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle dører er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca. 40m<sup>2</sup>. Rekkverk og pergola i tre. Utvidet i 2019  
Utgang fra stue i 1. etasje til treterrasse på ca. 21 m<sup>2</sup>. Rekkverk i tre. Levegg mot nabo.  
Markterrasse utenfor underetasje på 29m<sup>2</sup>. Terrasse fra 2022,  
Snø utvendig befaringdag medførte at deler av terrassegulvet ikke kunne inspiseres og er kun omtrentlig målt.

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er målt til ca 90cm høyt. Dette er lavere enn dagens krav som er min 1m hvis høyden til golv/terreng overskrider 0,5m.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med laminat. Nytt gulv på det ene soverommet i u.etg i 2021

Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel og malte flater.

Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel.

Overflater hovedsakelig fra varierende alder. Pusset opp kjellerstuen i 2020, det ene gjesterommet og vindfang i 2022.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

### Vurdering av avvik:

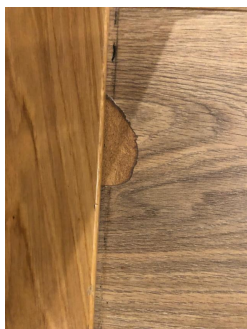
- Det er avvik:

Det er enkelte glipper langs gulv ved terskler. Det er avskalling på laminat mot dør til stuen. Jernbjelke i kjellerstuen er ikke innkasset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering av innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter, men det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved eierskifte.



Avskalling av laminat ved dør til stuen.



Jernbjelke i kjellerstuen som ikke er innkasset

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt avvik på ca 16-17mm i enkelte rom

### 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.

## TG 2 Radon

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> og grenseverdien på 200Bq/m<sup>3</sup> et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Radongassnivået i boliger varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt ovenfor.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Lecapipe med sotluke plassert i gang u.etg

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

## TG 2 Rom Under Terreng

Det er fritt eksponert mur i bod med saltutslag, i den andre boden og wc er det limt plater direkte på grunnmur.

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng på bad/vaskerom og toalettrom, men det virker som plater er montert direkte utenpå grunnmur. Det er derfor ikke utført hulltaking..

Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drencsystem. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i den utforede konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

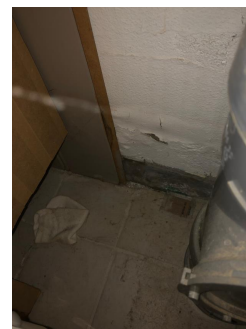
Synlig saltutslag på vegg i kjellerbod. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i nedkant kjellervegg i bod. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag nederst på grunnmur i bod.



Saltutslag og noe avskalling av maling/puss

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lukket tretrapp fra byggeåret. Teppe i trinn.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må monteres håndløper i trapp slik at det er håndløpere på begge sider.

## Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra nyere tid. glassfelt i dør mellom stue og entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad vaskerom tar i karm og er kuttet på høyden uten å legge inn noe stabiliserende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering av enkelte dører. Det bør felles inn trevirke i dør til vaskerom slik at det ikke er tomrom i underkant av dør.

## Andre innvendige forhold

Det opplyses om at det har vært observert maur på i underetasje på bad/vaskerom og et soverom.

## Fast inventar

Garderobeskap på soverom i 1.etg

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

## Annet fast inventar

- Røykvarsler.
- Brannslukningsapparat.
- Kabel-TV/bredbånd
- Utestikk.
- Utelys.
- Diverse belysning

Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i underetasje er utstyrt med benkeinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom med ukjent alder.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og i himling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det må ikke dusjes direkte på gulv og vegger

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 28mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk.

Det er bom enkelte steder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av fall på gulv slik at det er jevnt fall på hele gulvet da dusj ikke er plassert i nærheten av sluk.



Fall mot sluk er målt med laser.



Fall mot sluk er målt med laser.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran/tettesjikt.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er benyttet membran på gulv med oppkant bak panel på vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må ikke dusjes direkte på gulv og vegger.



Sluk er plassert under skapinnredning.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til svelling nederst på siden av innredning og enkelte riper i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av skadene.



Svelling nederst på siden av innredning.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

#### 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.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det bare er våtsone mot yttervegg. Det er utført fuktmåling i bunnsvill ved varmtvannsbereder da det er her det er størst sannsynlighet for å finne fukt.



Fuktmåling er utført uten påviste avvik.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, lys, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett. Bad med ukjent alder.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.  
Nye våtromsplater i dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utette rørgjennomføringer under servant.

Det er lagt nye våtromsplater utenpå eksisterende i dusjsone, platene går helt ned til gulv og i ytterkant utenfor dusj er ikke endaved beskyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes rundt rørgjennomføringer.

Endaved på overflatebehandles slit at det ikke suges opp fukt. Det er en uheldig løsning når våtromsplater går helt ned til gulv i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 14mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være min 1:100 fra gulv v/dørterskel til gulv ved slukrist (fallet må være jevnt fordelt i hele rommet), eventuelt med dusj skal lokalt fall i tillegg være min 1:50 80 cm ut fra nedslagsfeltet og sluk i dusj. Det skal alltid være min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og oppkant på vegger. Oppkant ved dør kan være minimum 15mm. Det kan være rett badegulv uten fall mot minimum 10mm nedsenket dusj med minimum 1:100 lokalt fall i dusj, eller uten nedsenk og min. 1:50 lokalt fall i dusj.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke optimalt fall på gulv mot sluk.

Det er enkelte riss i fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforhold bør utbedres.



Fall mot sluk er målt med laser.



Fall mot sluk er målt med laser.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.

Ukjent type membran og alder.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran/tettesjikt skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk fra byggeåret, noe rust på skruer. Det er ikke mulig å verifisere om det er benyttet slukmansjett og klemring og om dette er utført korrekt. Utette rørgjennomføringer i vegg.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i mørk glatt utførelse med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap og lys.  
Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett  
Innredning og sanitærutstyr med ukjent alder. Byttet ut badekar med dusj utført av HSA Eiendom i ca 2019.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende rom mot våtsone (servant). Fukt ble ikke påvist.



Hulltaking og fuktmåling er utført uten påviste avvik.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, heltre benkeplate, malte flatet over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer som stekeovn, induksjonplatetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Kjøkkeninnredning med hvitevarer fra 2019.

Det er tegn til noe svelling i benkeplate ved kum, men dette er helt i startfasen. ikke synlig, men kan kjøleskap er ikke festet.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom u. etg. er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående.  
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.  
Malt panel på vegger og i himling.  
Wc-rom fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

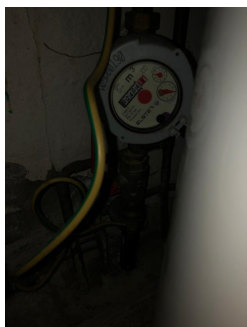
Vannrør er av type fra kobber.  
Stoppekran og vannmåler plassert ved varmtvannsbereder på bad i underetasje.  
Vannrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.  
Generelt: Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.  
Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.  
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran og vannmåler

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke er plassert i u.etg ved varmtvannsbereder og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke er plassert på bad/vaskerom i u.etg

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufterventiler i topp av vinduer.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventil i kjellerstuen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue fra 2019.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på liter 300 plassert på fra 2010.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

# Tilstandsrapport

## TG 1U Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og hele u.etg utenom boder. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for gulvvarme.

## 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 bygningsakkyndig 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 plassert i u.etg utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.

Innmat sikringsskap fra 2019.

El-anlegg i boligen er hovedsakelig med varierende alder, nytt til kjøkken og ny kurs til varmepumpe i 2019.

Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.

El-installasjoner er utført av Elektro gruppen i 2019.

Det er utført kontroll i 2023

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2019 2019, kjøkken og varmepumpe og nye automatsikringer**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at etter 01.01.1999 skal all installasjon utført på elektriske anlegg dokumenteres og dokumentasjon skal overleveres kunde. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes.

FEL § 12 krever at det skal foreligge omfattende dokumentasjon på utført elektroarbeid etter 01.01.1999 hvilket bl.a. innebærer:

Erklæring om samsvar skal inneholde

- identifisere ansvarlig installatør,
- identifisere boligen,
- hvilke forskrifter og normer, eventuelt andre spesifikasjoner som er lagt til grunn,
- underskrift og dato for utstedelse av dokument

Forøvrig skal det vedlegges dokumentasjon som inneholder

- Risikovurdering (knyttet til anleggets kompleksitet og antatt risiko som skal dokumenteres)
- Sikringskursenes sammensetning (herunder hva de forsyner, antall ledere, dimensjonen på disse, forlegningsmåte osv.)
- Oppbygning av sikringskursene med en kursoversikt som tydelig viser hva de forsyner
- Bruksanvisning på alt installert elektrisk utstyr (FDV)
- mm.

FEL § 13 pålegger eier av det elektriske anlegget til å oppbevare dokumentasjonen i hele anleggets levetid, samt at utførende installatør er pålagt å oppbevare kopi av denne dokumentasjonen i 5 år.

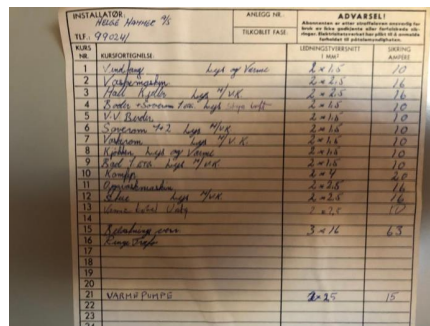
El-anlegg vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen større negative avvik ble observert befaringsdag basert på en enkel visuell befaring.

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske installasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes. Det oppfordres til egen undersøkelser.

TG er satt ut fra det som var visuelt befaringsdagen, ikke skjult.



Sikringskapp plassert på kontor underetasjen



KURS NR.	KURSBESKRIVELSE	LEKSTIMER	AMFOT
1	Teori og praksis	2 x 2,5	10
2	Vannpompesystem	2 x 2,5	10
3	Teori og praksis	2 x 2,5	10
4	Kurs i sikringsskap	2 x 2,5	10
5	V.V. Beredning	2 x 2,5	10
6	Sikkerhetsnett	2 x 2,5	10
7	Vannpompesystem	2 x 2,5	10
8	Teori og praksis	2 x 2,5	10
9	Teori og praksis	2 x 2,5	10
10	Teori og praksis	2 x 2,5	10
11	Teori og praksis	2 x 2,5	10
12	Teori og praksis	2 x 2,5	10
13	Teori og praksis	2 x 2,5	10
14	Teori og praksis	2 x 2,5	10
15	Teori og praksis	3 x 2,5	7,5
16	Teori og praksis	2 x 2,5	10
17			
18			
19			
20			
21	VARMEPUMPE	2 x 2,5	10
22			
23			
24			

Kursfortegnelse

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukningsapparat.
- Røykvarsler.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til ukjent byggegrunn. Det bemerkes at eiendommen ligger i et område med kvikkleire iht NVE sine kart. <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>.

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. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG for byggegrunn vurderes ikke.

## TG 2 Drenering

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag på vegg i bod i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport



Utvendig synlig fuksikring av grunnmur på gavlvegg.



Saltutslag nederst på grunnmur i underetasjen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i Leca fra byggeåret.

Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

## TG 0 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot sydvest.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Bygninger på eiendommen

## Uthus/Bod



### Anvendelse

Lagringsmuligheter.

### Byggeår

1993

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpte punkter til stedlige masser. Gulvkonstruksjon i tre. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med takpapp. Plassbygd ytterdør. Bygningen er uisolert.

Bygningen har et generelt vedlikeholdsbehov.

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1987

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongdekke til sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med papp. Manuell vippeport.

Bygning med et generelt vedlikeholdsbehov.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	90			90	61	
Underetasje	81			81	29	
Kaldtloft						
<b>SUM</b>	<b>171</b>				<b>90</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Stue , Soverom , Kjøkken m/trapp		
Underetasje	Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Kontor , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Hall m/trapp		
Kaldtloft			

### Kommentar

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,38m i stuen.

Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,32m i kjellerstuen. Boder på ca. 13 m<sup>2</sup> er ikke medtatt i P-rom iht. målreglene.

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang. Lagringsmuligheter.

Øvrige arealer i tillegg til BRA:

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling endres ved årsskiftet 01.01.2024 og til da vil den nye standarden være en tilleggsopplysning i rapporten.

Det opplyses om ny arealstandard hvor alt tilhørende areal med utv. adkomst, som f.eks. boder utenfor hoveddel, skal oppgis under eksternt areal (BRA-e).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegninger datert 07.01.1986 er gjennomgått og det er enkelte avvik fra dagens bruk. Det er enkelte endringer av rominndeling og bruk av rommene i underetasjen, det er også utført enkelte fasadeendringer med flytting av dører/vinduer i underetasjen. Terrasse utenfor stue i 1. etasje er utvidet på tegninger datert 20.08.1991.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under de forskjellige bygningsdeler for mer info.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygningsstatus: Tomannsbolig, vertikaldelt tatt i bruk.  
Eiendom etablert: 28.05.1986. Sist omsatt: 03.06.2019.  
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen. Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

## Uthus/Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		20		20		
<b>SUM</b>		<b>20</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>					

### Romfordeling

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

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		17		17		
<b>SUM</b>		<b>17</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>					

### Romfordeling

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

### Kommentar

Porthøyde ble målt til ca 1,94m.

## 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)
<b>Tomannsbolig</b>	158	13
<b>Uthus/Bod</b>	0	20
<b>Garasje</b>	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2024	Heiki Nygård	Takstingeniør
	Vebjørn Heier Svendsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	46	453		0	580.9 m <sup>2</sup>	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Kulsrudgutua 2E

### Hjemmelshaver

Ann-Evy Tverå Bohlin og Vebjørn Heier Svendsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde nær Ask sentrum i Gjerdrum kommune. Eiendommen/boligen er beliggende nordvestvendt med normalt gode sol og lysforhold. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Lillestrøm med butikker, kafeer og div. servicetilbud. Nærhet til tur og rekreasjonsområder på bla. Romeriksåsen.

### Adkomstvei

Felles privat asfaltert adkomstvei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

### Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til Boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan KP 2012 - 2024. Oppl. iht. kommunekart.com.

Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

### Om tomten

Eiendommen er på 580,9m<sup>2</sup> og er skrånende mot nordvest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplasser på egen eiendom og 1 garasje plass i felles garasjerekke.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2019

## Forsikring

<b>Selskap</b> Jernbanebanken	<b>Avtalenr</b> 1908029	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers oppl.			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2024	Eiendomsinfo på nett	Innhentet	0	Nei
Kommunekart.com	22.01.2024	Eiendomsinfo på nett	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	23.01.2024		Fremvist	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.12.1987		Fremvist	0	Nei
Søknad om byggetillatelse for uthus	27.11.1991		Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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.

- 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

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 [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 bolig-omsetningen. 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/FO3211>

## 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