

Tilstandsrapport



Enebolig



Skytterplassen 11 , 2040 KLØFTA



ULLENSAKER kommune



gnr. 47, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 22493-1057

Referansenummer: PT3025

Foretak: Jørdahl Takst og Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Jødahl Takst og Bygg As

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

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

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

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

Uavhengig Takstingeniør

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1998
U.etasje 1 og 2 etg.

Boligen har ikke gjennomgått vesentlige oppgraderinger siden byggeåret, utover jevnlig vedlikehold. Standard og tekniske løsninger er derfor i hovedsak fra opprinnelig byggeperiode. Det må påregnes behov for oppgraderinger og modernisering innen flere bygningsdeler over tid, både for å ivareta dagens krav til komfort, sikkerhet og energieffektivitet, samt for å redusere risiko for slitasjerelaterte skader.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med U.etasje 1 og 2 etasje. U.etasjen er av støpt dekke mot grunn, vegger av leca. Yttervegger i 1 og 2 etg er av bindingsverk fra byggeårene med liggende kledning. Takkonstruksjonen er av A-takstoler med saltak.

Taket har type saltak med takstein fra byggeårene. Taket har flere gradrenner som kun er innspisert fra bakkenivå. Gitt alder på taket anbefales det at taket undersøkes nærmere av fagpersonell.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med liggende kledning av trepanel. Det må påregnes noe vedlikehold av kledning og omrammingen rundt vinduer o.l. Takkonstruksjonen er av prefabrikerte A-takstoler fra byggeårene. Det er i hovedsak vinduer fra byggeårene med 2 lags glass og malte trerammer.

Det er fabrikkmalte ytterdører i 1 etasje og i U.etasjen, begge uten glass og fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkongen ut fra stue i 1 etasje, er av impregneret materiale som har blitt malt. Rekkverk er målt til 1 meter. Noe bøyning i rekkverket og sprukket toppbord kan være tegn på at

det er behov for noe vedlikehold. På undersiden av balkongen er det montert stålplater for å føre vann til montert takrenne slik at det holder seg tørt under balkongen. Balkongen står på søyler.

Det er utvendig trapp fra balkong, inngangsparti og fra utvendig plattingområde. I tillegg til bolig og garasje, er det på eiendommen en utvendig bod på ca 10m2. En oppbygget platting på ca 23m2. I hagen er det et drivhus med innlagt strøm og opplegg for vanning på ca 16m2, pleksivegger står på betongelementer som er murt opp fra bakkenivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Se beskrivelse for hver enkelt av etasjene. Gulv mot grunn er av betong fra byggeårene. Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy. Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen. Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen. Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart. Element pipe fra byggeårene med montert vedovn i 1 etasje.

U. Etasjen har flislagte gulver og betonggulv. Trimrom har laminatgulv. Det er varmekabler i kontor rom, entreen og trapperom. Veggene er synlig murvegger og påforede vegger med trepanel. Trapp fra U.etasjen opp til 2.etasje er av både lakkert og malt utførelse. Åpne trinn, rekkverk og håndløper. Det er noe ekstra slitasje i inntrinnene i trappen opp fra kjeller. Innerdørene er fra byggeårene, disse er malte furudører. Det er gjort stikkprøver av dørene og noen få kan trenge en liten justering, ellers har de tiltent funksjon og normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Bad/vaskerom fra byggeårene med dusjhjørne, toalett, servant, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er egen utgang fra rommet og ut til veranda.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk. Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt. Flislagt vegger og ubehandlet trepanel i himlingen. Flislagt gulv med vannbåren varme fra byggeårene.

Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca 30mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Fra topp flis ved terskel ble det målt 15mm fall på 1 meter mot sluk.

Det er plastsluk fra byggeårene med ukjent tettesjikt fra samme periode.

Bad/vaskerommet har 2stk innredninger med nedfelt servant, dusjhjørne, speilskap, høyskap, gulvstående toalett.

Ventilasjon er gjennom balansert ventilasjonsaggregat fra Flexit.

Våtsone ligger mot yttervegg og kjøkken med innredning ingen god plass å utføre hulltaking.

Bad

Flislagt bad fra byggeårene, det ble montert dusjkabinett i 2022.

Det er opplegg for badekar men dette har ikke vært tatt i bruk.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk. Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Flislagte vegger og malt trepanel i himlingen.

Det ble målt 30mm høydeforskjell fra dusjkabinett til topp terskel.

Plastsluk med ukjent tettesjikt fra byggeårene.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Badet har balansert ventilasjon og tilluftsspalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Vegg bak dusjsone fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra 2016, glatte frontert med håndtak.

Heltre benkeplate.

Stålkum med sidebeslag og dobbel kum .

Kjøkkenet har integrert kjølehjørne.

Det er flislagt mellom over og underskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil

er ikke montert, dette var et krav da kjøkkenet ble montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig

vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert

anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

Det er montert varmepumpe i boligen.

Bereder fra 1998, plassert i teknisk rom i U.etasjen

Det er vannbåren varme i 1.etasje i boligen, fra byggeårene.

Tilhørende varmeenhet til dette er montert i teknisk rom i

U.etasjen. Denne trenger i følge eier en service.

El skapet er lokalisert i entreen ved inngangsdøren.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet

brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med

ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på

minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3

-

7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter

på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må

være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram

til det og kunne ha mulighet til å slukke brannutløp i startfasen før det

utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene

kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60

dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Det er synlig fuktsikring og drenering rundt boligen, med klemlist

på topp av grunnmurspappen, takvann er koblet til dreneringen.

Grunnmur er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent, da

denne er under bakkenivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

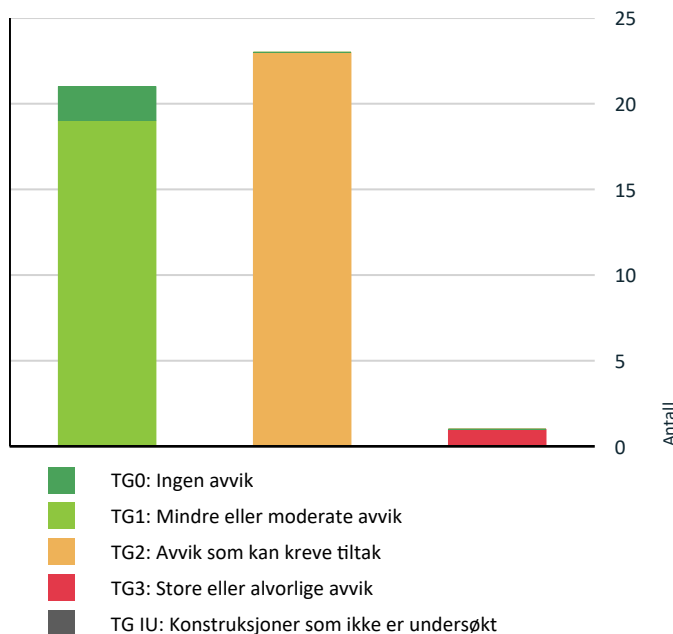
Enebolig

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

Det er noe avvik på inndeling og bruk av rommene i U.Etasjen.

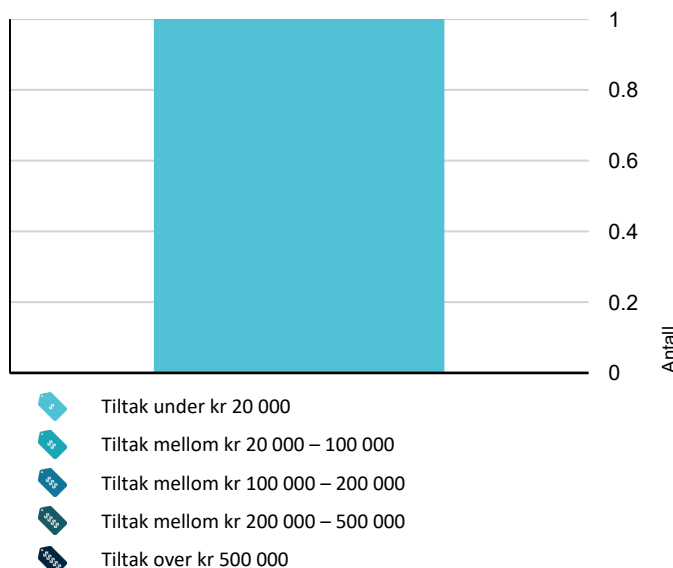
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[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 > Balkongdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse
Boformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har type saltak med takstein fra byggeårene. Taket har flere gradrenner som kun er innspisert fra bakkenivå. Gitt alder på taket anbefales det at taket undersøkes nærmere av fagpersonell.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagpersonell for å avdekke eventuelle skjulte skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert.

Konsekvensen av å ikke undersøke taket nærmere kan være at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til vannlekkasjer og påfølgende skader på byggets konstruksjon.

! TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er ikke montert snøfangere på baksiden av huset over verandaen. Dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

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.

Det bør vurderes å montere snøfangere på baksiden av huset over verandaen for å redusere risikoen for takras og skader på personer eller eiendom.

Manglende snøfangere kan føre til økt fare for at snø og is sklir ned fra taket, noe som kan medføre personskader eller materielle skader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med liggende kledning av trepanel.

Det må påregnes noe vedlikehold av kledning og omrammingen rundt vinduer o.l

Vurdering av avvik:

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

Det er noe ekstra værslitt og oppsprekket trevirke på ommrammingsbord rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør foretas tiltak for å utbedre værslitt og oppsprekket trevirke, spesielt rundt ommrammingsbord ved vinduer, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader i konstruksjonen. Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av prefabrikerte A-takstoler fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

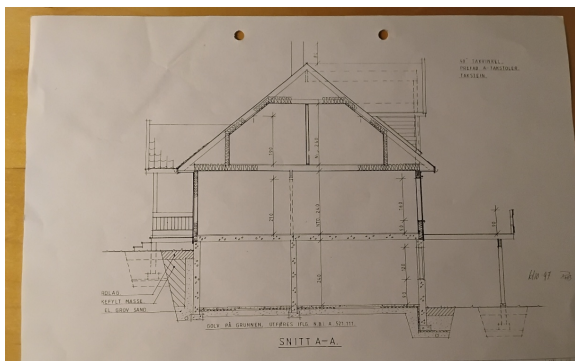
Undertaket er ikke inspisert fra innsiden, da det ikke er tilkomst til loftet. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til loftet slik at undertaket kan inspiseres fra innsiden.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om undertakets tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages i tide.



Bildet viser oppbygningen av loft/tak

TG 2 Vinduer

Det er i hovedsak vinduer fra byggeårene med 2 lags glass og malte trerammer.

Vurdering av avvik:

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

Flere av de originale vinduene er slitte med oppsrukke treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med oppsrukke og slitte treverk for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 0 Nye vinduer

Det ble byttet ut flere vinduer i 2024 med tilhørende innvedig omramming.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Det er fabrikkmalte ytterdører i 1 etasje og i U.etasjen, begge uten glass og fra byggeårene.

Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er over 25 år gamle og har kanskje ikke dagens krav til isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å oppnå bedre isoleringsevne og redusere varmetap.

Konsekvensen av å beholde eldre dører med lav isoleringsevne er økt energiforbruk og høyere oppvarmingskostnader.

TG 2 Balkongdører

Boligen har 2 stk balkongdører fra byggeårene.

En fra vaskerom i 1 etasje, denne har en kattedør montert.

Fra stue i 1 etasjen er det en to fløyet balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er over 25 år gamle og har kanskje ikke dagens krav til isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av balkongdørene for å oppnå bedre isoleringsevne og redusere varmetap.

Eldre dører med dårlig isolering kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen ut fra stue i 1 etasje, er av impregneret materiale som har blitt malt.

Rekkverk er målt til 1 meter.

Noe bøyning i rekkverket og sprukket toppbord kan være tegn på at det er behov for noe vedlikehold.

På undersiden av balkongen er det montert stål plater for å føre vann til montert takrenne slik at det holder seg tørt under balkongen.

Balkongen står på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsrukke trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp fra balkong, inngangsparti og fra utvendig plattingområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på noen av trappene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres på alle utvendige trapper for å lukke avviket.
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp fra balkong.



Trapp fra utvendig plattingområde.



Trapp fra inngangsparti.

! TG 1 Andre utvendige forhold

I tillegg til bolig og garasje, er det på eiendommen en utvendig bod på ca 10m².

En oppbygget platting på ca 23m².

I hagen er det et drivhus med innlagt strøm og opplegg for vanning på ca 16m², pleksivegger står på betongelementer som er murt opp fra bakkenivå.



Utvendig bod.



Utvendig platting.



Drivhus.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Se beskrivelse for hver enkelt av etasjene.

! TG 1 Overflater - 1.Etasje

1.Etasje har parkettgulv i stue, belegg på kjøkkenet og fliser i entreen.
Det er vannbåren varme i hele 1.etasjen.
Det er noe synlig brukslitasje på parkettgulver.
veggene er av malt trepanel og tapetserte flater.
Himlingene er av malt trepanel

! TG 1 Overflater - 2.Etasje

Tilstandsrapport

2.Etasje har en blanding av parkett og furugulv. Furugulvet har noe ekstra bruksslitasje.
Vegger har tapet eller malt trepanel.
Himlingen er av malt trepanel.

! TG 1 Overflater - U.Etasje

U.Etasjen består av rom med flislagte gulv, betong gulv og laminat.
Det ble gjort måling med laser av gulvene i kontor rom og entre rom, det ble målt 10-15mm avvik gjennom rommene.
Det er i tillegg bom i enkelte fliser på gulvet.

Veggene består av trepanel, og murvegger.

Himlingen er av trepanel og noen av rommene har synlige lecaplank i himlingen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på gulv mot grunn på mellom 10-15mm gjennom hele rommet. Det ble gjort stikkmåling på kontorrom og entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og mulig økt slitasje på gulv. Tiltaket vurderes imidlertid sjelden som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovring.

! TG 1 Etasjeskille 2 etg

Etasjeskille i 2 etasje er av trebjelkelag fra byggeårene.

! TG 1 Etasjeskille 1 etg

Etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje er av lecaplank fra byggeårene. I 1 etasje er det montert vannbåren varme i etasjeskille.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

! TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeårene med montert vedovn i 1 etasje.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

U. Etasjen har flislagte gulver og betonggulv. Trimrom har laminatgulv.
Det er varmekabler i kontor rom, entreen og trapperom.
Veggen er synlig murvegger og påforede vegger med trepanel.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra U.etasjen opp til 2.etasje er av både lakkert og malt utførelse.
Åpne trinn, rekkverk og håndløper.
Det er noe ekstra slitasje i inntrinnene i trappen opp fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ekstra slitasje på overflate i inntrinnene i trappen fra kjeller og opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene bør vurderes og eventuelt slipes/pusses ned for å hindre at overflaten begynner å flise opp, noe som kan medføre økt risiko for personskader og redusert levetid på trappen.

! TG 2 Innvendige dører

Innerdørene er fra byggeårene, disse er malte furudører.
Det er gjort stikkprøver av dørene og noen få kan trenge en liten justering, ellers har de tiltent funksjon og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeårene med dusjhjørne, toalett, servant, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er egen utgang fra rommet og ut til veranda.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk. Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger og ubehandlet trepanel i himlingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme fra byggeårene.

Det er målt ca 30mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Fra topp flis ved terskel ble det målt 15mm fall på 1 meter mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeårene med ukjent tettesjikt fra samme periode.

Vurdering av avvik:

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

Membran og tettesjikt er over 25 år og har overgått halvparten av tiltenkt levetid.

Da det ikke er oppdaget noen feil under befaringen, anbefales det at det monteres et dusjkabinett slik at ikke vegger og gulv blir direkte utsatt for vann.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes nærmere undersøkelser av sluk og membranløsning.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å redusere risikoen anbefales det å montere dusjkabinett slik at vegger og gulv ikke utsettes for direkte vannbelastning.



Sluk bad 1.etasje

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerommet har 2stk innredninger med nedfelt servant, dusjhjørne, speilskap, høyskap, gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svelling nederst på servantskap mot dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av servantskapet for å hindre videre svelling og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fuktbelastning føre til ytterligere skade på innredningen og redusert levetid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon er gjennom balansert ventilsjonsaggregat fra Flexit.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone ligger mot yttervegg og kjøkken med innredning ingen god plass å utføre hulltaking.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeårene, det ble montert dusjkabinett i 2022.
Det er opplegg for badekar men dette har ikke vært tatt i bruk.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk. Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt trepanel i himlingen.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 30mm høydeforskjell fra dusjkabinett til topp terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, da hulrom under fliser kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes utskifting av sluk og membranløsning da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på membran medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan føre til redusert vanntetthet og økt fare for vannskader.



Sluk til evt badekar



Sluk under dusjkabinett

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon og tilluftsspalte under døren.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg bak dusjsone fra soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med innredning fra 2016, glatte fronter med håndtak. Heltre benkeplate.

Stålkum med sidebeslag og dobbel kum .

Kjøkkenet har integrert kjølehjørne.

Det er flislagt mellom over og underskap.

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppsystem, som var et krav da innredningen ble montert.

På noen av flisene over komfyr og benkeplate er det enkelte sprekker i flisene.

Konsekvens/tiltak

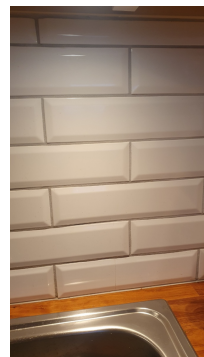
- Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og vannstoppsystem for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for brann og vannskader.

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.



Skade på flis



Skade på flis



Skade på flis

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre kontroll kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader i boligen.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1998, plassert i teknisk rom i U.etasjen

Årstall: 1998 **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.

! TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i 1.etasje i boligen, fra byggeårene. Tilhørende varmenhet til dette er montert i teknisk rom i U.etasjen. Denne trenger i følge eier en service.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget bør få utført service av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.

! 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.

El skapet er lokalisert i entreen ved inngangsdøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er

gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstatere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av

sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn

kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig fuktsikring og drenering rundt boligen, med klemlist på topp av grunnmursappen, takvann er koblet til dreneringen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent, da denne er under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen midre riss i mur av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til rissene, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrenging og videre skader på konstruksjonen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

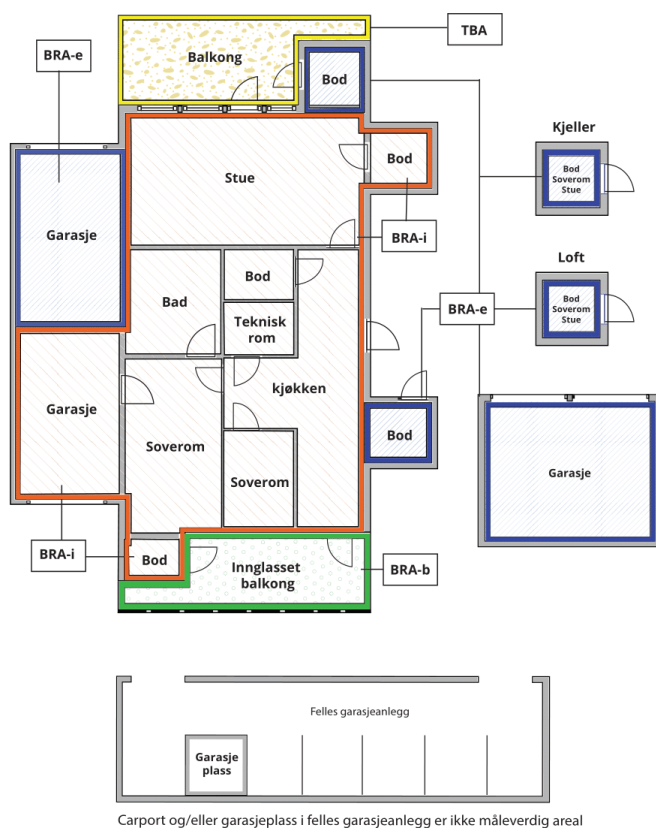
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 åpne 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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	84			84	55
2.Etasje	60			60	
U.Etasje	80			80	
SUM	224				55
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2.Etasje	Bad, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
U.Etasje	Entré, trimrom 2, kontor, trapperom 2, bod, teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik på inndeling og bruk av rommene i U.Etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble byttet flere vinduer i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
Hems		10		10	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

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	224	0
Garasje	0	44

Kommentar	
Enebolig	
Garasje	Hems har målbart areal på 10m2. Den er uinnredet og med stige som tilkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	47	158		0	739.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Skytterplassen 11							
Hjemmelshaver Gundesø Else Marie, Gundesø Erik Christian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold

Forutsetninger

takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

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

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