Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongsvingervegen 9 F, 2040 KLØFTA ULLENSAKER kommune

gnr. 29, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3137 **Referansenummer:** QZ1232

Foretak: Inspektra Takst AS **Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

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.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Refring Holmgren

post@inspektra.no

412 39 412

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 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 byggeregler

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, 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 • 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 eksemplarfremstilling 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.

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i andre etasje i et boligbygg fra 1999 og har et internt bruksareal (BRA-i) på 62 m² samt balkong på 6 m². Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med alders- og bruksrelaterte avvik. Det er registrert ett alvorlig avvik (TG3), som gjelder en betydelig skadet balkongdør som anbefales skiftet. Kostnaden er anslått til under kr 20 000.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2) omfatter blant annet slitte vinduer og terrassebord, høydeforskjeller i gulv, manglende dokumentasjon for badet, misfarging på gulvbelegget, mindre fuktskader på servantinnredningen og utilstrekkelig tilluft til badet. På kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjesikring, og det er registrert skader på benkeplate og fronter. Sluk og membran på badet kunne ikke undersøkes på grunn av dusjkabinettets plassering. Fuktmåling fra tilstøtende soverom viste tørre forhold på det undersøkte stedet.

Varmtvann leveres fra egen varmtvannsbereder tilhørende leiligheten. Berederen er plassert i byggets kjeller, sammen med varmtvannsberedere for de øvrige leilighetene. Eier opplyser at varmtvannsberederen er ca. 20 år gammel.

Oppvarming skjer blant annet med vedovn. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller skader på skorsteinen, men ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke testet. Rapporten oppgir ikke hvilke øvrige oppvarmingskilder boligen har.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Vinduene fremstår som slitte, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vedlikehold og utskifting bør påregnes for å redusere trekk, varmetap og risiko for fuktskader. Balkongdøren har betydelige skader og er moden for utskifting (TG3). Kostnaden er anslått til under kr 20 000. Balkongens terrassebord er slitte og bør vedlikeholdes eller skiftes.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består hovedsakelig av parkett, mens vegger og himlinger i hovedsak har malt panel eller malte plater. Overflatene har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert høydeforskjeller på over 20 mm i gulvene. Forholdet bør vurderes ut fra praktisk betydning og eventuell snublefare. Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Radonmåling eller dokumentasjon på radonsikring er ikke fremlagt, og radonmåling anbefales.

VÅTROM Gå til side

Badet har baderomspanel på veggene, malt himling og våtromsbelegg på gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dusjkabinettet hindret kontroll av sluk, membran og fullstendig måling av fallforholdene. Det er registrert misfarging på gulvbelegget ved døren og mindre fuktskader på servantinnredningen. Mekanisk avtrekk er installert, men manglende spalte under døren gir utilstrekkelig tilluft. Hulltaking fra soverom viste tørre forhold på det undersøkte stedet, men målingen ble ikke utført nær våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er registrert skader på benkeplaten og mindre skader på frontene. Komfyrvakt og lekkasjesikring under vanninstallasjonene mangler. Det anbefales å montere komfyrvakt og etablere lekkasjesikring. Mekanisk avtrekk er montert over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vann- og avløpsrør ble visuelt kontrollert uten at det ble registrert synlige lekkasjer eller skader. Boligen har naturlig ventilasjon, i tillegg til mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Varmtvann leveres fra egen varmtvannsbereder tilhørende leiligheten. Berederen er plassert i byggets kjeller, sammen med varmtvannsberedere for de øvrige leilighetene. Eier opplyser at varmtvannsberederen er ca. 20 år gammel.

Sikringsskapet ble ikke observert under befaringen, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. Utvidet el-kontroll anbefales. Røykvarsler og slukkeapparat bør undersøkes nærmere med tanke på alder.

Boligen har vedovn. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller skader på skorsteinen, men ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke testet. Rapporten oppgir ikke hvilke øvrige oppvarmingskilder boligen har.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

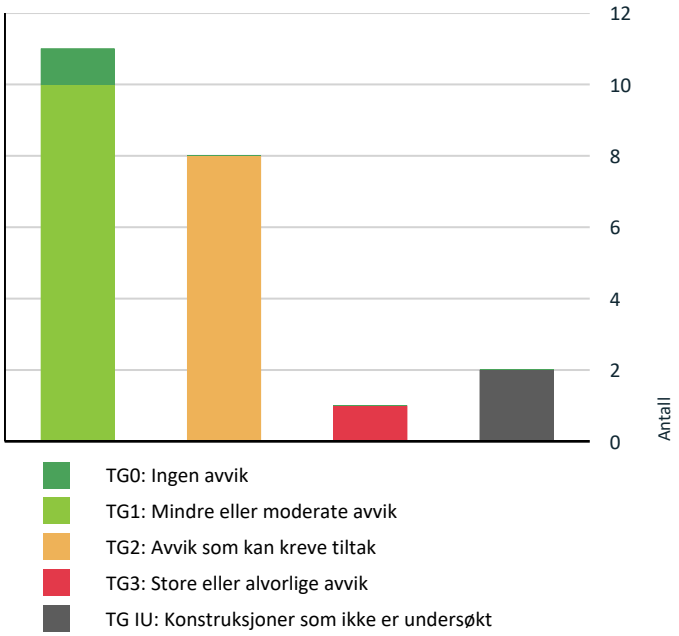
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

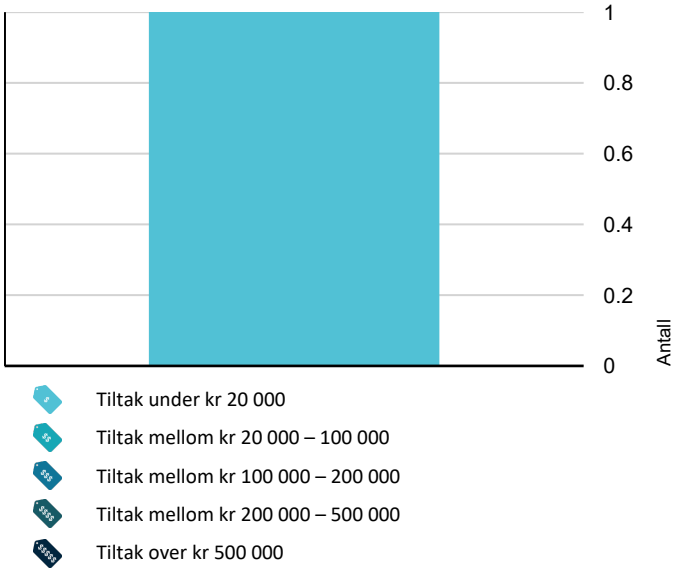
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for balkongdøren er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.
Balkongdøren har betydelige skader og er moden for utskifting.

TG3 er gitt på bakgrunn av tilstanden til balkongdøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.
Vinduene fremstår som slitte og har tydelige tegn på aldring og slitasje. Det anbefales å vurdere utskifting for å opprettholde funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Balkong Gå til side

Terrassebordene fremstår som slitte og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert høydeforskjeller på gulvoverflaten i rommene på over 20 mm.

Kjøkken > Andre etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.
Det er registrert skader på benkeplaten, samt mindre skader på kjøkkenfrontene.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Fall mot sluk er målt, men det lot seg ikke gjøre å måle fra dørterskel til topp sluk på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Dette begrenser muligheten for fullstendig vurdering av fallforholdene.

Det ble ikke foretatt måling fra dørterskel til topp sluk fordi dusjkabinettet sperret for tilgang. For å unngå skade på inventar eller gulv ble dusjkabinettet ikke demontert.
Det er registrert misfarging på gulvbelegget ved siden av døren.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert mindre fuktskader på servantinnredningen.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er manglende tilluft, da det ikke er spalte under døren.
Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet. Gå til side

På grunn av utstyrets alder anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere om det er behov for utskifting av røykvarsler og slukkeapparat.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, alder og bruk. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv og malt panel eller malte plater på vegger og i himlinger. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Badet har baderomspanel på veggene og våtromsbelegg på gulvet. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, felles varmtvannsanlegg og vedovn. Det er registrert normal bruksslitasje samt enkelte avvik som er nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Balkongdøren har betydelige skader og anbefales skiftet innen kort tid.

Vedlikehold
Det må påregnes normalt og løpende vedlikehold i samsvar med boligens alder og bruk. Balkongdøren bør skiftes innen kort tid. Vedlikehold eller utskifting av vinduer og terrassebord må påregnes. På badet bør misfarging på gulvbelegget og fuktskader på servantinnredningen undersøkes og utbedres, og det bør etableres tilstrekkelig tilluft under døren. Sluk, membran og fallforhold bør undersøkes nærmere når dusjkabinettet kan flyttes. På kjøkkenet anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring. Det bør også gjennomføres utvidet kontroll av det elektriske anlegget, radonmåling og kontroll av røykvarsler og slukkeutstyr. Vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og balkong bør avklares mot borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risikoen for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

• Vinduene fremstår som slitte og har tydelige tegn på aldring og slitasje. Det anbefales å vurdere utskifting for å opprettholde funksjon og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert funksjon øker med alderen.

Manglende tiltak kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Vinduene bør skiftes ut for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt for å unngå økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være redusert bokomfort, økte oppvarmingskostnader og fare for fuktskader som kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport






TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med 2-lags glass.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid for balkongdøren er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

• Balkongdøren har betydelige skader og er moden for utskifting.

TG3 er gitt på bakgrunn av tilstanden til balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene for å unngå funksjonssvikt, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Balkongdøren bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader på døren kan også medføre redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






TG 2 Balkong

Beskrivelse

Det er etablert en balkong med utgang fra stue.
Balkongen er dekket med terrassebord i impregnert trevirke.

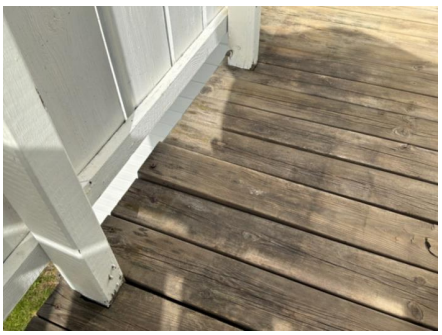
Vurdering av avvik:

• Terrassebordene fremstår som slitte og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt behov for omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater består hovedsakelig av parkett. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på gulvoverflatene.

Mindre knirk, skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger og himlinger består hovedsakelig av malt panel/plater. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ved befaring ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller er ikke kontrollmålt med laser eller annen form for nøyaktig måling, utover visuell vurdering og enkle stikkprøver under befaring. Kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser dersom forholdet anses som viktig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeforskjeller på gulvoverflaten i rommene på over 20 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.
Dersom det er ønskelig med jevnere gulv, kan avretting vurderes, men dette vil ofte medføre behov for tilpasning av dører, lister og annen innredning. Konsekvensen av høydeforskjeller er økt risiko for snublekanter og redusert komfort, men forholdet er vanlig i eldre konstruksjoner og trenger ikke utbedres med mindre det oppleves som sjenerende.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse til å vurdere skorstein og ildsted med hensyn til forskriftsmessig utførelse eller brannteknisk tilstand. For en nærmere vurdering anbefales det å kontakte det lokale feie- og tilsynsvesenet eller annet kvalifisert fagpersonell.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller andre synlige skader på skorsteinen. Ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke kontrollert eller testet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.





Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel, og himling er utført med malte plater.

Vegger og himling er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige flater. Det er kontrollert for riss, sprekker, skader, misfarging, svelling, åpne skjøter, fuger og overganger, samt forhold som kan indikere fuktbelastning eller fuktskader.
Det er også sett etter synlige spor etter skadedyr eller fuktrelaterte insekter, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der dette forekommer. Kontroll av skjulte konstruksjoner og bakenforliggende tettesjikt er ikke utført.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg.

Gulvbelegget er visuelt kontrollert for slitasje, sprekker, skader, misfarging, buler og utettheter. Skjøter, oppbrett langs vegger og avslutninger rundt sluk og gjennomføringer er kontrollert der dette var tilgjengelig. Det er også sett etter tegn til fukt, råte, mugg og skadedyr. Fall mot sluk, terskel og høydeforskjell ved dørterskel er kontrollert der dette var mulig. Gulvet er i tillegg kontrollert for knirk.

Vurdering av avvik:
• Fall mot sluk er målt, men det lot seg ikke gjøre å måle fra dørterskel til topp sluk på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Dette begrenser muligheten for fullstendig vurdering av fallforholdene.

Det ble ikke foretatt måling fra dørterskel til topp sluk fordi dusjkabinettet sperret for tilgang. For å unngå skade på inventar eller gulv ble dusjkabinettet ikke demontert.

• Det er registrert misfarging på gulvbelegget ved siden av døren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte dusjkabinettet for å muliggjøre fullstendig kontroll og måling av fallforhold fra dørterskel til sluk.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt om gulvet har tilstrekkelig fall, noe som kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

• Misfarging på gulvbelegget bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, da dette kan indikere fuktskader eller annen skade på underliggende konstruksjon.
Dersom det viser seg å være fukt, bør nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade og redusere risiko for råte, mugg og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport





ANDRE ETASJE > BAD

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Dusjkabinettet er plassert over sluket, og sluket var derfor ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Dusjkabinettet ble ikke flyttet av takstingeniøren på grunn av risiko for skade på kabinettet, tilkoblingene eller omkringliggende overflater.

Konsekvensen av manglende undersøkelse er at det foreligger usikkerhet rundt slukets tilstand, og eventuelle skader eller mangler kan ikke utelukkes.

Det anbefales å flytte eller demontere dusjkabinettet for nærmere undersøkelser av sluk og tettesjikt.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Dusjkabinett

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre fuktskader på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres for å utbedre fuktskader på servantinnredningen, for å unngå videre forringelse og risiko for mugg- eller råteskader.

Tilstandsrapport









ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

Vurdering av avvik:

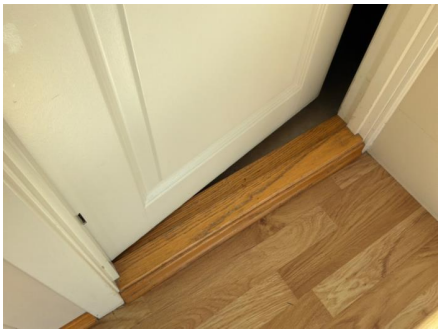
• Det er manglende tilluft, da det ikke er spalte under døren.
Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres spalte under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.





ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier under 6 %,

noe som tilsvarer tørre forhold i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra soverom.

Konsekvens og risiko:
Måleresultatet viser tørre forhold på det undersøkte stedet. Hulltakingen er imidlertid ikke utført nær våtsonen, og undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om fuktforholdene i de mest utsatte delene av konstruksjonen. Lokal fukt, lekkasje eller skjulte følgeskader nær våtsonen kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Ved tegn til fukt, lekkasje, lukt, misfarging eller andre symptomer på skade anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, fortrinnsvis i eller nær våtsonen.



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:
- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt.

• Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.

• Det er registrert skader på benkeplaten, samt mindre skader på kjøkkenfrontene.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det bør etableres fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring/lekkasjesikring medfører økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader.

• Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten og kjøkkenfrontene for å hindre videre slitasje og forringelse. Skadene er i hovedsak av estetisk karakter, men dersom fukt trenger inn i skadene på benkeplaten, kan dette føre til oppsvelling og redusert levetid.

Tilstandsrapport









ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ved naturlig ventilasjon kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra egen varmtvannsbereder tilhørende leiligheten. Berederen er plassert i byggets kjeller, sammen med varmtvannsberedere for de øvrige leilighetene. Eier opplyser at varmtvannsberederen er ca. 20 år gammel.

Varmtvannsberederen og tilhørende rørinstallasjoner ble ikke undersøkt på befaringsdagen. Det er derfor ikke foretatt nærmere vurdering av alder, tilstand, lekkasjesikring, tilkoblinger eller øvrige installasjonsforhold. På denne bakgrunn er det satt TG IU.

Konsekvens/risiko:
På grunn av berederens opplyste alder må det påregnes økt risiko for slitasje, lekkasje og funksjonssvikt. Eventuelle lekkasjer fra bereder eller tilhørende rørinstallasjoner kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og installasjoner. Da anlegget ikke er undersøkt, kan eventuell skade, mangelfull lekkasjesikring eller andre avvik ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at varmtvannsberederen og tilhørende installasjoner kontrolleres nærmere, herunder tilstand, lekkasjesikring, tilkoblinger og eventuelle tegn til korrosjon eller lekkasje. Med bakgrunn i opplyst alder bør det også påregnes at utskifting kan bli aktuelt innen overskuelig tid.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap ble ikke observert på befaringsdagen.
Det anbefales nærmere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av registrert elektrovirksomhet i løpet av de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan registreres gjennom den forenklede visuelle kontrollen som er utført i forbindelse med tilstandsrapporten.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• På grunn av utstyrets alder anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere om det er behov for utskifting av røykvarsler og slukkeapparat.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av røykvarsler og slukkeapparat for å vurdere om utstyret bør skiftes ut, da eldre utstyr kan ha redusert funksjon og pålitelighet. Manglende utskifting kan medføre økt risiko for at brannsikkerheten ikke ivaretas tilfredsstillende.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

• På grunn av utstyrets alder anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere om det er behov for utskifting av røykvarsler og slukkeapparat.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av røykvarsler og slukkeapparat for å vurdere om utstyret bør skiftes ut, da eldre utstyr kan ha redusert funksjon og pålitelighet. Manglende utskifting kan medføre økt risiko for at brannsikkerheten ikke ivaretas tilfredsstillende.

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

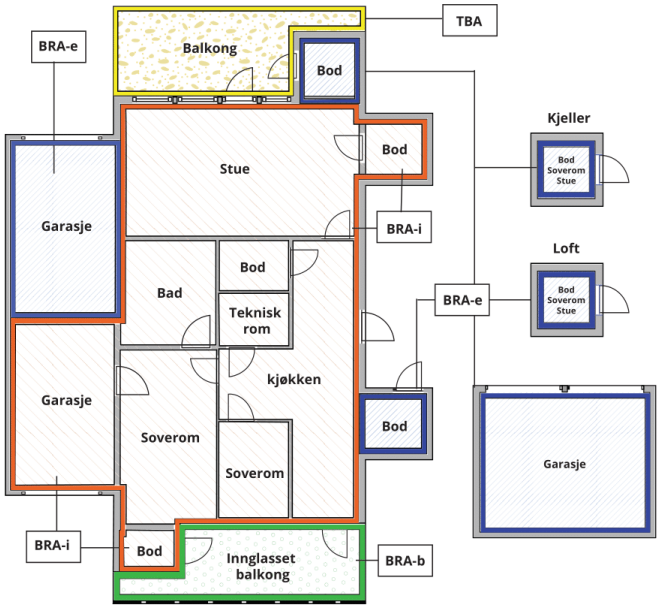
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasje	62	4		66	6
SUM	**62**	**4**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad	Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene, særlig ved skrå himlinger, nedforede partier eller andre konstruksjonsmessige forhold.

Takhøyden i stuen er målt til 2,35 meter.

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og medtatt som BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan være underlagt borettslagets/sameiets disposisjonsrett, og eventuell omdisponering kan påvirke boligens oppgitte BRA.

Boden er ikke oppmålt da fremkomst ikke var mulig på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boden ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet manglende tilgjengelighet. Eier opplyser at boden har et areal på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	42		0	3206.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsvingervegen 9 F

Hjemmelshaver

Kongsvingervegen 9 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Kløfta i Ullensaker kommune. Området har nærhet til Kløfta sentrum, Romerikssenteret, dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Det er gangavstand til buss og tog fra Kløfta stasjon, med gode forbindelser mot Oslo, Lillestrøm, Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Fra E6 tas avkjøringen mot Kløfta, deretter følges Kongsvingervegen mot Kløfta sentrum. Eiendommen ligger i Kongsvingervegen 9F og har adkomst fra offentlig vei via etablert innkjøring og internvei. Det er bilvei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen. Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige

Forutsetninger

elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).