




Tilstandsrapport



 Enebolig

 Krusestuvegen 15, 2068 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

gnr. 175, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22502-3062

Referansenummer: ZM1487

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av

NITO

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 Jansen 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 befaringsnotiser, 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 Jansen Holmgren

post@inspektra.no

412 39 412



BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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



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

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



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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

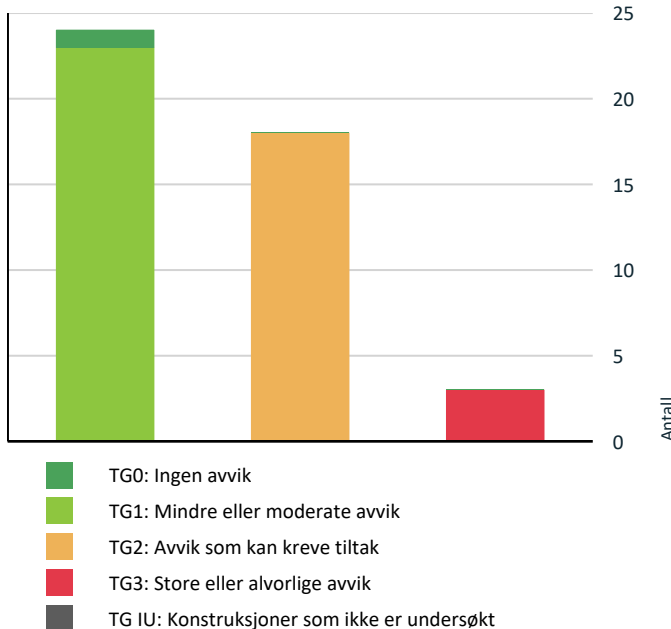
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

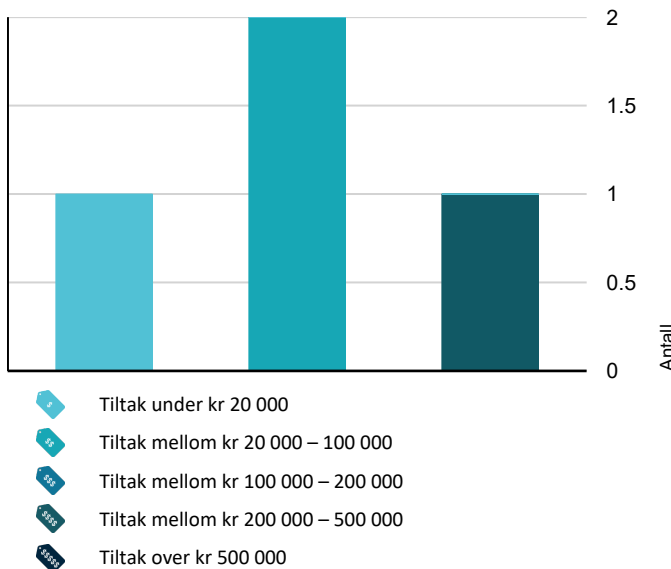
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taket er tekket med tegltakstein/betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mose på taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Taktekkingen vurderes å ha oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid.

Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taket for å redusere risikoen for fuktgjennomtrengning og skade på undertaket.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og det bør vurderes å innhente en faglig vurdering av takets restlevetid og risiko for lekkasje, da både undertak og taktekking har oppbrukt mer enn halvparten av forventet brukstid.

Vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes for å unngå økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert bulker og alderstegn på takrenner, nedløp og beslag.

Det mangler snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av takrenner, nedløp og beslag for å hindre lekkasjer og videre forringelse av materialene.

Snøfanger bør monteres på taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkt:

Det er foretatt visuell kontroll av ytterveggs konstruksjoner med fokus på deformasjoner, riss/sprekker og forhold som kan indikere fukt- eller råteskader. Der forholdene ligger til rette for det, er vannbord og beslag ved vinduer og dører kontrollert, samt overganger mellom grunnmur og fasade og ved etasjeskillere.

Kledning/fasade er inspisert med hensyn til skader, sprekker, råte og vedlikeholdstilstand. Det er videre gjort en vurdering av lufting bak kledning, utførelse og eventuelle konstruksjonsmessige avvik.

Det er utført stikkprøvekontroll på typiske utsatte områder, herunder nedre del av kledning og rundt vinduer og andre gjennomføringer der dette er tilgjengelig. Videre er det foretatt en overordnet vurdering av materialvalg, utførelse, festemidler og vedlikeholds nivå, samt forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid.

Informasjon: Stående bordkledning på bindingsverkskonstruksjon.

Hjemmelshaver opplyser at over 50 % av kledningen ble skiftet i 2015/2016, mens resterende deler består av eldre kledning fra opprinnelig byggeår, hvor bord i tilfredsstillende stand ble beholdt. Kledningen fremstår derfor som en kombinasjon av eldre og nyere utskiftede bygningsdeler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert manglende musetetting samt utilstrekkelig lufting på ytterveggskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig musetetting og forbedret lufting i ytterveggskonstruksjonen for å redusere risiko for skadedyr, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til inntrenging av mus og opphopning av fukt, noe som kan gi råteskader og forringelse av byggets tekniske tilstand.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler. Loftstrapp fra soverom i første etasje. Loftet er kun inspisert fra loftstrappåpningen, da det ikke er gulvbelagt på loftet. Vurderingen er basert på forhold som var synlige fra inspeksjonsstedet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlig fukt på loftstrappen samt fuktmerker rundt luftkanalen. Dette vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig lufting og ventilering på loftet, noe som kan medføre kondensdannelse.

Loftet fremstår med lite eller ingen tilfredsstillende lufting, noe som øker risikoen for fuktbelastning, kondens og følgeskader over tid.

Hjemmelshaver opplyser at det pleier å komme noe mus på loftet. De har aldri kommet inn i resten av huset, men på loftet har det blitt tatt mellom 0 og 6 mus hver høst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og ventilering på loftet for å redusere risikoen for fuktbelastning, kondens og påfølgende skader på konstruksjonen.

Årsaken til fuktmerkene bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre ytterligere skade. Manglende tiltak kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Loftet bør etterses nærmere for tegn til mus- og annen skadedyraktivitet, og nødvendige tiltak bør iverksettes ved behov. Skadedyr kan forårsake luktproblemer, hygieniske utfordringer, helseplager samt skader på isolasjon, treverk og øvrige bygningsdeler. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skadeutvikling og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.
Det er registrert høy slitasje både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vurderes for utskifting, da de har oppnådd forventet levetid og viser høy slitasje både innvendig og utvendig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk, redusert funksjon og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

Det er registrert høy slitasje både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold, da de har oppnådd forventet levetid og viser høy slitasje både innvendig og utvendig.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for redusert funksjon, dårlig tetting mot trekk og varmetap, samt økt fare for innbrudd eller skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda med utgang fra stue.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av impregnert materiale ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy slitasje på trappen. Enkelte trinn er noe løse, og det er risiko for råteskader dersom nødvendige vedlikeholdstiltak ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av løse trinn for å sikre trappens stabilitet og forhindre videre slitasje og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskader og forverring av trappens tilstand.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på overflater. Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt målinger eller nærmere undersøkelser av dette, og kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert unormale skjevheter, vesentlig svikt eller forhold som ga mistanke om større konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter, svikt og høydeforskjeller kan likevel 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 befaringen. Hjemmelshaver opplyser at det er noe svikt i gulvet på stuesiden av veggen mellom kjøkken og stue.

Det anbefales å følge med på utviklingen over tid. Dersom svikten øker, eller det oppstår ytterligere tegn som sprekker, økt skjevhet eller redusert stabilitet, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig for vurdering av eventuelle tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/risiko:

Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

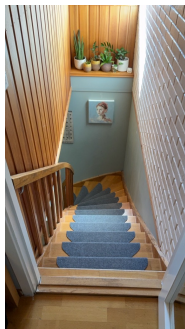
Trappen er eldre og har betydelig knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller utbedring av festepunkter.

Vedvarende knirk kan indikere slitasje eller løshet i konstruksjonen, noe som over tid kan svekke trappens funksjon og sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er eldre og har tydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å overflatebehandle eller skifte ut dører med tydelig bruksslitasje for å opprettholde estetikk og funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad ved soverom har bra fall.
Det registreres hulrom i flisene, noe som tyder på lite vedheft mellom flisene.
Kun naturlig lufting på badet.
Badet er eldre.
Spalte for tilluft under dør.
Inventaret består av gulvstående toalett, skap med servant og speil på vegg, samt badekar.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsplater.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Gulvet er belagt med fliser.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk fra dørterskel. Målt høydeforskjell er over 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres hulrom under flisene, noe som tyder på begrenset vedheft mellom flisene og underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med hulrom, da begrenset vedheft kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av fliser for å unngå ytterligere skader på gulvet.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Forventet levetid på membran er 20 til 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller dokumentert membranløsning medfører økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, må det påregnes økt sannsynlighet for svekket funksjon og redusert tetthet.

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommets tilstand, med særlig fokus på overganger rundt sluk og tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør membran og slukløsning oppgraderes i henhold til dagens krav og anbefalte løsninger.



FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder. Inventaret består av gulvstående toalett, skap med servant og speil på vegg, samt badekar.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon for å forbedre luftskiftingen på badet, da naturlig ventilasjon ikke tilfredsstiller kravene til fuktavtrekk fra våtrom.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til soppvekst, dårlig innemiljø og skader på bygningsdeler over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



FØRSTE ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med mindre fall, men dette kan ikke bekreftes da dusjkabinett står over området.

Det er hulrom i flisene, noe som tyder på lite vedheft mellom flisene.

Naturlig ventilasjon med spalte under døren.

Inventaret består av gulvstående toalett, dusjkabinett, skap med servant og speil på vegg, samt opplegg for vaskemaskin og bidé.

FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er belagt med fliser.

Himlingen er utført med malte himlingsplater.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hulrom under flisene, noe som indikerer begrenset vedheft mellom flisene og underlaget.

Det er observert mindre fall på badet. Fullstendig kontroll av fallforholdene var ikke mulig, da dusjkabinett står over området og hindrer inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nærmere kontroll og eventuelt utbedring av fliser med hulrom, da begrenset vedheft kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader.

Mindre fall mot sluk bør vurderes nærmere når dusjkabinettet fjernes, for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Forventet levetid på membran er 20 til 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller dokumentert membranløsning medfører økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, må det påregnes økt sannsynlighet for svekket funksjon og redusert tetthet.

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommets tilstand, med særlig fokus på overganger rundt sluk og tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør membran og slukløsning oppgraderes i henhold til dagens krav og anbefalte løsninger.



FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Inventaret består av gulvstående toalett, dusjkabinett, skap med servant og speil på vegg, samt opplegg for vaskemaskin og bidé.

FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon for å forbedre luftskiftningen på badet, da naturlig ventilasjon ikke tilfredsstiller kravene til fuktavtrekk fra våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklime.

FØRSTE ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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: Gang



KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Fall kan ikke bekreftes da det er plassert dusjkabinett over sluk, og det er kort avstand mellom dør og dusjkabinett. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Mekanisk avtrekk med bryter på vegg. Det mangler tilluft/spalte under dør.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Plater på vegg og himling er utført med malte himlingsplater.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med belegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre fall på gulvet.

På grunn av plasseringen av dusjkabinettet var det ikke mulig å måle fall til topp sluk, noe som medfører usikkerhet rundt gulvets funksjon med hensyn til avrenning mot sluk.

Det anbefales å vurdere om dusjkabinettet kan flyttes eller demonteres midlertidig for å muliggjøre fullstendig kontroll av fallforholdene.

Årsaken til at måling av fall til topp sluk ikke ble utført, er at dusjkabinettet sperret for tilgang til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fallforholdene ved å flytte eller demontere dusjkabinettet midlertidig, slik at man får kontrollert om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.

Manglende kontroll medfører usikkerhet om avrenningen fungerer som forutsatt, noe som kan øke risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD (HYBEL)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med belegg under klemring.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjiktet er passert.

Forventet levetid for tettesjikt med gulvbelegg er 10 til 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting ved tegn til svekkelse eller lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



KJELLER > BAD (HYBEL)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Inventaret består av gulvstående toalett, dusjkabinett, skap med servant og speil på vegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

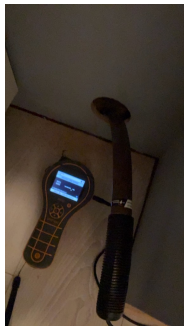
Beskrivelse

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: kjøkken.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Profilerte fronter
- Laminat benkeplate og heltre benkeplate
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Platetopp
- Kjøleskap
- Frysenskap
- Vannstoppersystem (waterguard).

Det mangler komfyrvakt. TG2 på dette.

Tilstandsrapport

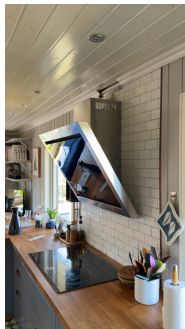


FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Heltre benkeplate
- Slette fronter
- Kombiskap

Det mangler fuktsikring og komfyrvakt, TG2 på dette.

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 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

Tilstandsrapport

installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør 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.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentralen er vurdert ved visuell kontroll samt opplysninger fra eier. Boligen er utstyrt med varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Berederen er plassert i teknisk rom i underetasjen med sluk. Eventuelt lekkasjevann vil føres til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for driftsstans og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

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.

Ukjent

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

Ukjent Kilde: Eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Datert i 2016

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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Kilde: Eier

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

Nei Kilde: Eier

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at taksmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Det anbefales elkontroll av det elektriske anlegget.

Informasjon:

Hjemmelshaver opplyser at boligen er tilkoblet fiber fra både Telia og Altibox.

Videre opplysninger:

2 kw kurs til garasje med 22 kw lader.

2 x ethernet trukket til garasje



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at byggegrunnen består av sandgrunn. Det opplyses videre at det ikke er problemer med fukt rundt huset, og at vann ikke blir liggende. Selv ved ekstremvær og flomproblemer andre steder har det ikke vært så mye som en sølepytt på tomten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er intakt eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er passert. Forventet levetid er 20–60 år, avhengig av materialvalg og utførelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere fremtidig utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Punktet må sees i sammenheng med byggegrunn, som etter opplysninger består av sandmasser. Dette gir normalt gode drenerende egenskaper og kan redusere risikoen for oppsamling av fukt og vanntrykk mot grunnmuren.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklime i underetasje eller kjeller over tid.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt mur mot grunn med ringmur. Det er ikke observert unormale avvik, kun normal slitasje og sprekkdannelser i henhold til alder.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens terrengforhold vurderes slik at regnvann renner vekk fra bygningen. Terrengforholdet oppleves som flatt og må ses i sammenheng med punktet for drenering. Generelt flat tomt og dårlig/eldre drenering kan føre til vanninntrenging og fukt i bygningskonstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlige vann- og avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert som en del av denne rapporten, og kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser av garasjens tilstand.

Vedlikehold

Garasjen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

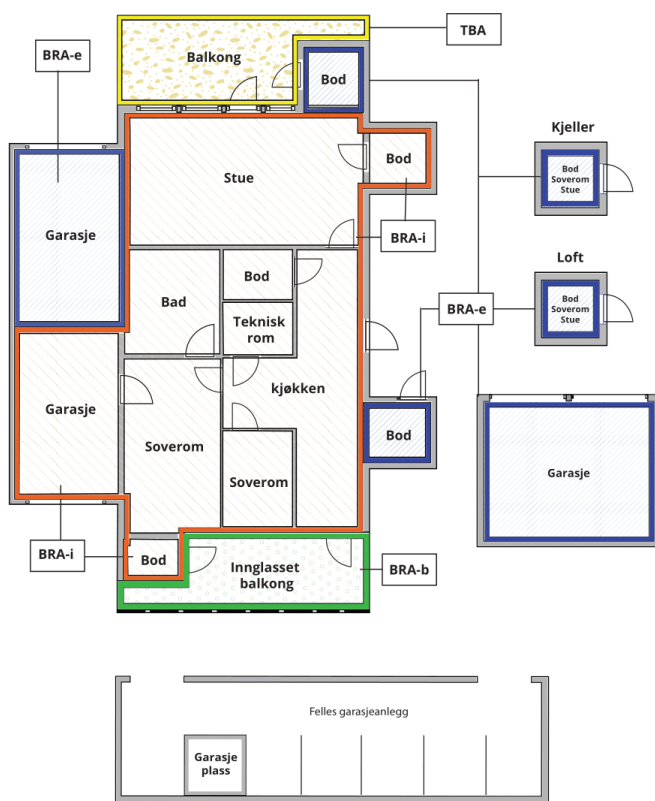
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	159			159	25
Kjeller	145			145	
SUM	304				25
SUM BRA	304				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Soverom, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, entré, hall m/trapp, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, entré, gang, kjøkken (hybel), kjellerstue (hybel), soverom (hybel, bad (hybel)		

Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innenfor rommene, spesielt ved skrå himlinger.

Sørste etasje:

Soverom 2,37 m
Bad 1 -2,30 m
Bad 2- 2,32 m
Soverom 2,38 m
Soverom
Soverom
Soverom
Gang
Entre
Stue 2,37 m
Kjøkken 2,35 m

Kjeller:

Soverom 2,27 m
Gang 2,29 m
Bad 2,15/2,28 m
Kjøkken 2,27 m
Kjellerstue (hybel) 2,27 m
Entre 2,28 m
Bod 2,28 m
Bod/kontor 2,27 m
Bod 2,29 m
Teknisk rom 2,28 m
Kjellerstue 2,28 m

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.

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.

På grunn av boligens utforming med flere vinkler er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig noe som kan medføre måleavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger eller dokumentasjon som tilsier at det har vært utført håndverkstjenester de siste 5 årene.

Garasje

Bruksareal BRA m²

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	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger eller dokumentasjon som tilsier at det har vært utført håndverkstjenester de siste 5 årene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Ida Victoria Grønbekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	175	32		0	871.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krusestuvegen 15

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	22.04.2026	
3	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggregler

Bygningssakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og branntekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brannteknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og branntekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggsvurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:

- befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
- skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
- det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
- tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringsstidspunktet
- hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringsstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdig areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i **BRA-i**, **BRA-e** og eventuelt **BRA-b**, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

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](#)