

Tilstandsrapport

📍 Karl Norbecks veg 3 F, 2067 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 441, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 13416-1920

Referansenummer: FH1883

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rett-Takst As

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggssbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Rekkehus over 3- plan oppført i 2019. Bygget er med det ca. 6 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen gir generelt et normalt godt helhetsinntrykk med tanke på alder og er å anse som et attraktivt salgsobjekt i dagens marked.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking/konstruksjon:

Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Tg er gitt med tanke på alder. Hentet fra tidligere salgsoppgave. Takkonstruksjonen er bygget opp av bjelkelag som er dimensjonert for nødvendige laster. Opparbeidet med fallisolasjon og tak membran. Gesims videreføres over terrassegulv. Takterrasse er opprettet.

Nedløp og beslag:

Nedløp av stål. Nedløpene fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført som bindingsverk/treverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for andre tiltak enn utvendig overflatebehandling. Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Vinduer:

Vinduer med 3- lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2018. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

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

Dører:

2 stk. tidsmessige fabrikkmalte sorte ytterdører med glassfelt, døren inn til 1. etasje har kodelås.
2 stk. balkong/terrassedører med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 2018.
Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.
Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og terrasser:

Terrasse/platting med adkomst fra stuen på ca. 41m².
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Takterrasse på ca. 63m² med adkomst fra loftstuen via utvendig tretrapp.
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

Utvendige trapper:

Adkomst til boligen via utvendig tretrapp. Kjeller med egen inngang, adkomst til kjeller via utvendig tretrapp. Adkomst til takterrasse via utvendig tretrapp fra 2. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser og parkettgulv med hvitmalte gulvlisten i glatt utførelse.

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

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

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

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Påkostninger:

downlights i flere rom.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.

Beskrivelse av eiendommen

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i stuen, 5mm gjennom hele rommet i loftstuen og gjennom hele kjellerstuen.

Radon:

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Pipe og ildsted:

Stålppe i boligen med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Rom under terreng:

Hulltaking er utført i vegg mot terreng fra kjellerstuen og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler (Protimeter) med pigger i treverk på veggens utlektning under befaringen med ett vanninnhold på under 8 vek%. Hulltaking et sted er kun en stikkprøve og kan ikke garantere for at det ikke er fukt i andre steder i rom under terreng.

Risikokonstruksjon.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at innvendig utføring av kjellervegger og oppføring av kjellergulv alltid er en risikokonstruksjon som bør aktes over tid. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

Innvendige trapper:

Malte tretrapper mellom etasjene med åpne opptrinn. Håndløper på begge sider av trappene.

Vedlikehold.

Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

Innvendige dører:

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse, en dør i kjelleren er brannkvalifisert EI30.

Vedlikehold:

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Baderom med fliser på gulv og vegger, finert servantinnredning med

skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, badekar og innebygd/vegghengt toalett.

Det er to sluk i baderommet. Et sluk er beliggende i dusjhjørnet og et sluk er beliggende under badekaret. Begge slukene er plastsluk. Sluket i dusjhjørne har synlig slukmansjett/membran.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 30mm.

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

Bad, kjeller:

Baderom med fliser på gulv og vegger, finert servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører og innebygd/vegghengt toalett.

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjhjørnet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 30mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv og malte veggflater, hvit skapinnredning med laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri, nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.

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

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri og planlimt kum.

Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator over koketopp.

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

Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Finert servant innredning med skapseksjon, ett- greps blandebatteri og speil
Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerommet og et vannfordelerskap er plassert på vegg i

Beskrivelse av eiendommen

baderommet i 2. etasje.

Stoppekran plassert og vannmåler plassert i vaskerommet.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i vaskerommet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft.

Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

Varmtvannstank:

Høiax varmtvannstank på 282L fra byggeår, plassert i vaskerommet.

Varmer:

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i gang, hele kjelleren og alle våtrommene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 01.08.2019. Det ble utført el-kontroll i 2021 med avsluttet sak datert, 07.09.2021.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarslere i alle plan og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 492m².

Tomten har asfalterte kjøreveier, parkeringsplasser og gangveier.

Parkering:

Leiligheten disponerer en halvpart av en dobbel garasje uten skillevegg, og en privat biloppstillingsplass tilhørende leiligheten ved siden av garasjen.

Byggegrunn:

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

Drenering:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at

dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble boret et 73mm hull i utforet vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vek%. TG er gitt med tanke på alder.

Grunnmur og fundamenter:

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Terrengforhold:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

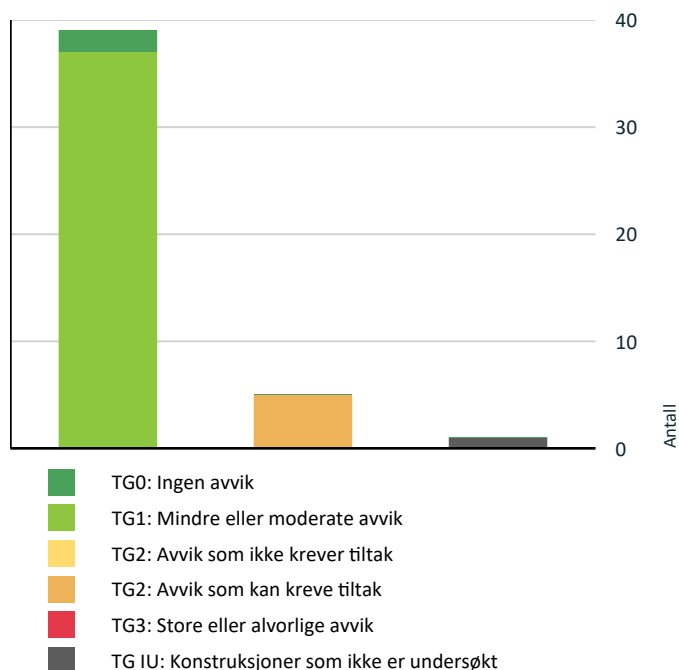
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2019

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dette er en lukket konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Tg er gitt med tanke på alder.

Hentet fra tidligere salgsoppgave.

Takkonstruksjonen er bygget opp av bjelkelag som er dimensjonert for nødvendige laster. Opparbeidet med fallisolasjon og tak membran. Gesims videreføres over terrassegulv. Takterrasse er opprettet.

Nedløp og beslag

Nedløp av stål. Nedløpene fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

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

Veggkonstruksjon

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

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

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2018. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

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

Dører

2 stk. tidsmessige fabrikkmalte sorte ytterdører med glassfelt, døren inn til 1. etasje har kodelås.

2 stk. balkong/terrassedører med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 2018.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Det er foretatt en enkel funksjonstest av dørene og ingen avvik ut over normal aldringsslitasje ble registrert.

Dørene vurderes å være i bruksmessig stand på befaringsdagen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting med adkomst fra stuen på ca. 41m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord.

Takterrasse på ca. 63m² med adkomst fra loftstuen via utvendig tretrapp.

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 100cm.

Utvendige trapper

Adkomst til boligen via utvendig tretrapp. Kjeller med egen inngang, adkomst til kjeller via utvendig tretrapp. Adkomst til takterrasse via utvendig tretrapp fra 2. etasje.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Fliser og parkettgulv med hvitmalte gulvlister i glatt utførelse.

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

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

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

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Påkostninger:
downlights i flere rom.

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

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i stuen, 5mm gjennom hele rommet i loftstuen og gjennom hele kjellerstuen.

! TG 2 Radon

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes i boligen med vedovn i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

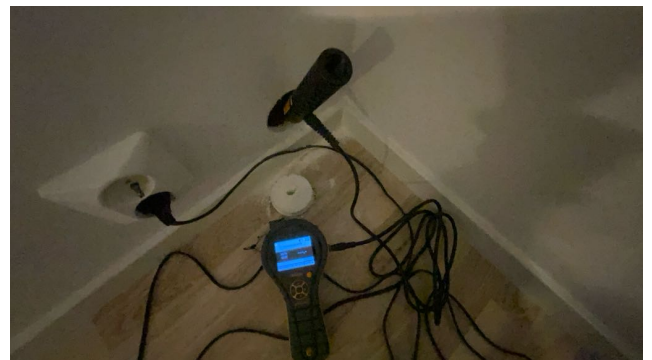
! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i vegg mot terreng fra kjellerstuen og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler (Protimeter) med pigger i treverk på veggens utlekning under befaringen med ett vanninnhold på under 8 vek%. Hulltaking et sted er kun en stikkprøve og kan ikke garantere for at det ikke er fukt i andre steder i rom under terreng.

Risikokonstruksjon.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at innvendig utføring av kjellervegger og oppføring av kjellergulv alltid er en risikokonstruksjon som bør aktes over tid. Det ble tidligere ikke benyttet fuktrettet sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.



Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

! TG 1 Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene med åpne opptrinn. Håndløper på begge sider av trappene.

Vedlikehold.

Trappene fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje med tanke på alder.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører i profilert utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse, en dør i kjelleren er brannkvalifisert EI30.

Vedlikehold:

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 4 downlights.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 30mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

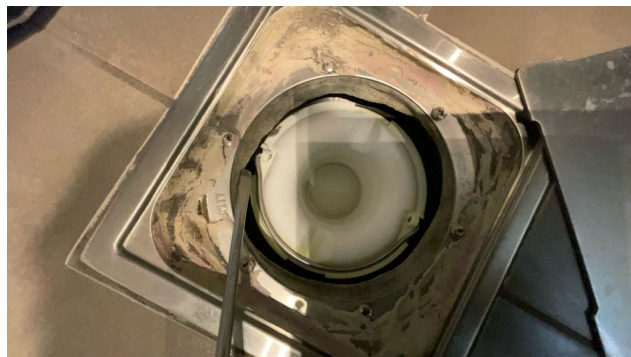
- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i baderommet. Et sluk er beliggende i dusjhjørnet og et sluk er beliggende under badekaret. Begge slukene er plastsluk. Sluket i dusjhjørne har synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i dusjhjørne.



Plastsluk under badekaret.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Finert servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, speil og speil lys.

Nedsenket dusjhjørne med glassdører.

Badekar.

Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med luftventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Ingen avvik registrert på befaringdagen.

KJELLER > BAD

Generell

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

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med 2 downlights.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 30mm. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på hele gulvet men det er mindre enn 1:100. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Plastsluk i gulv.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Finert servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, speil og speil lys.

Nedsenket dusjhjørne med glassdører.

Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Ingen avvik registrert på befaringdagen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Manglende dokumentasjon av vaskerommet. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. Byggforskeren Byggetal 543.505

Malingssystemer for våtrom

71 Oppbygning av malingssystem

Malingssystem for vegger til bruk som membran og ferdig overflate i våtrom består av grunning/lim, impregnert glassfiberrev eller tapet (non-woven fibertapet) og maling.

Det er ingen synlig glassfiberrev eller duk i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele gulvet, inklusiv 50mm opp på veggene og et område rundt håndvasken, 50cm over vasken, 50 cm ut til hver side av vasken og ned til gulv. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk i vaskerommet. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett/membran.



Plastsluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit skapinnredning med laminat benkeplate, ett- greps blandebatteri, nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette rommet/området som er tilgjengelig til å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt sluk/vaskekum uten å finne fukt eller symptom på skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og planlimt kum. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Finert servant innredning med skapseksjon, ett-greps blandebatteri og speil
Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

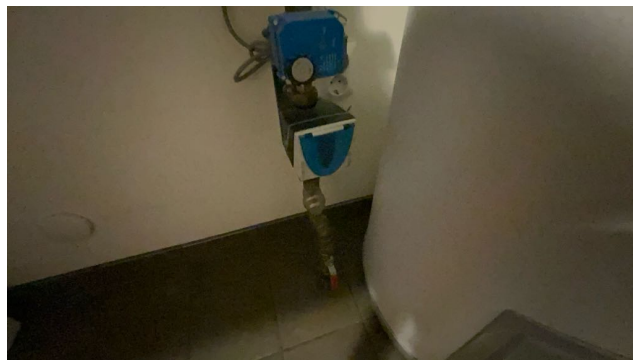
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i vaskerommet og et vannfordelerskap er plassert på vegg i baderommet i 2. etasje. Stoppekran plassert og vannmåler plassert i vaskerommet.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Stoppekran og vannmåler.



Vannfordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i vaskerommet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på 282L fra byggeår, plassert i vaskerommet.



Varmtvannstank på 282L.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i gang, hele kjelleren og alle våtrommene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 01.08.2019. Det ble utført el-kontroll i 2021 med avsluttet sak datert, 07.09.2021.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere i alle plan og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble boret et 73mm hull i utforet vegg og søkt etter fukt i bunnsvill mot grunnmur og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vek%. TG er gitt med tanke på alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert sprekker, riss eller andre tegn til setningsskader som ansees å ha noen konstruksjonsmessig betydning.

TG 0 Terrengforhold

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

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

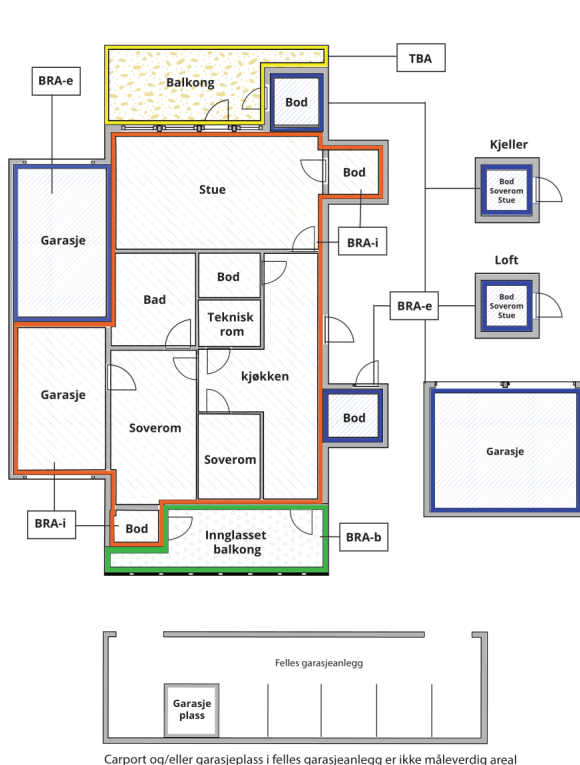
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	41
2. Etasje	66			66	
Kjeller	65			65	
Takterrasse					63
SUM	197				104
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Toalettrom		
2. Etasje	Bad, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod		
Takterrasse			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	194	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør
	Inge Stenvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	441	0	2	961 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Karl Norbecks veg 3 F

Hjemmelshaver

Stenvaag Inge, Stenvaag Janne

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 492m².

Tomten har asfalterte kjøreveier, parkeringsplasser og gangveier.

Parkering:

Leiligheten disponerer en halvpart av en dobbel garasje uten skillevegg, og en privat biloppstillingsplass tilhørende leiligheten ved siden av garasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 900 000

År

2020

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FH1883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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