

Tilstandsrapport

📍 Ilabakken 12, 1481 HAGAN

📖 NITTEDAL kommune

gnr. 3, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 799 m² BRA-i: 799 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 12018-24133

Referansenummer: NC1594

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre etasjeplan, parkeringskjeller og flere terrasser/balkonger. Boligen er oppført i 2009-2011. Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har likevel behov for kosmetisk oppussing og fornying. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler, henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig. Boligen har hovedsakelig fått TG2 på bakgrunn av generell alder og bruksslitasje og manglende dokumentasjon, arbeidsbeskrivelser og samsvarserklæringer.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

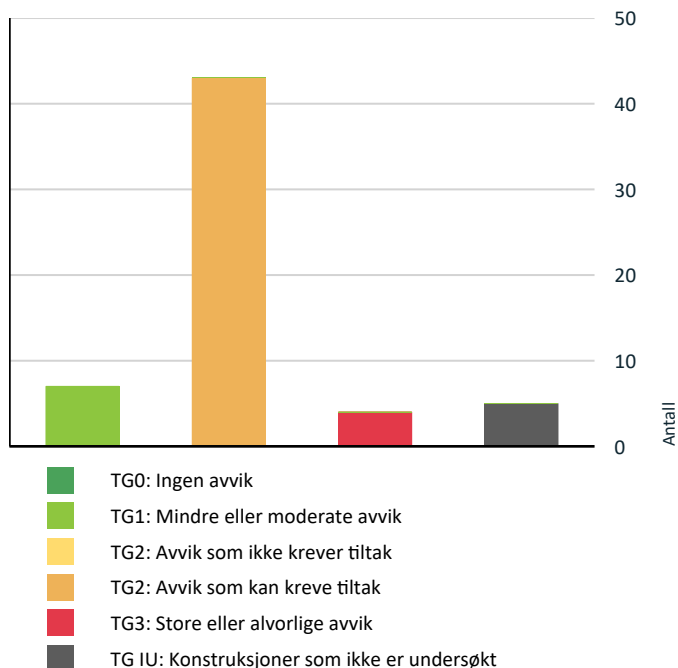
Enebolig med 3 utleiedeler, praktikantdel og parkeringskjeller

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

Det er gjort mindre innvendige endringer i forhold til de byggemeldte tegningene. Arbeidene er ikke søknadspliktige. Stor parkeringskjeller, og tre godkjente utleiedeler. Boligens 2. etasje er å betrakte som boligens hovedetasje. 3. etasje/loft er en del av leiligheten i 2. etasje og benyttes praktikantdel.

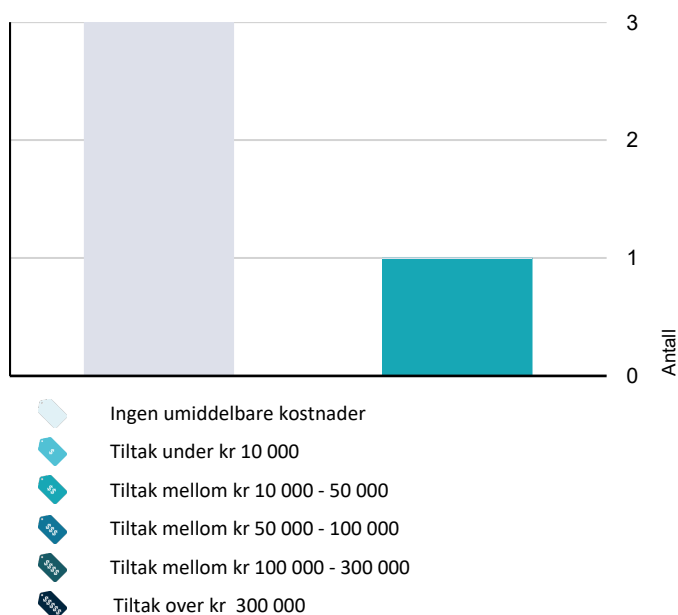
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energikonsomiserings og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med 3 utleiedeler, praktikantdel og parkeringskjeller

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger/terrasser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og balkong/terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > 3 dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > dusjbad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > kjøkken > Innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > 3 kjøkken > Innredninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED 3 UTLEIEDELER,

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking bestående av taksten.

Normal tid før omlegging av taksten er 30-60 år.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Taktekkingen er kun besiktiget fra gårdsplassen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes.

Stedvis manglende utkast og manglende tilkobling til drensør.

Stedvis enkelte mangler ved vindusbeslag.

Manglende takstige for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å montere nedløpsforlengere på nedløpsrør som ikke er tilkoblet drensledninger. Det kan ofte være at drensledningene er tette, hvorpå drensledningenes funksjon begrenses. manglende/feil monterte vindusbeslag kan forårsake fukt i bygningskonstruksjonene.

Takstige for sikker ferdsel for feier må monteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Grunnmur er oppført i armerte og plasstøpte betongkonstruksjoner. Grunnmur forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Yttervegger over grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i isolert bindingsverk/stenderverk i tre. Utvendige fasader er belagt med pussede og malte fasadeplater. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Normal tid før reparasjon av grunnmur av betong er 40-80 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk/stenderverk er 40-60 år.

Normal tid før reparasjon av fasadeplater er 20-30 år.

Fasader synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker og reparerte felter på fasadene som ikke er malingsbehandlet. I hovedsak over flere av vinduene. Det er stedvis synlige veggkonstruksjoner da disse ikke er tettet ved grunnmur. Bakenforliggende veggkonstruksjoner er ikke videre kontrollert. Det er ikke mulig å feks. foreta fuktkontroll av innvendig trevirke uten å demontere fasadeplatene.

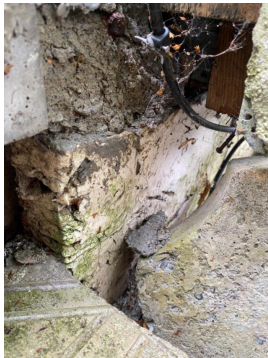
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggkonstruksjoner og fasader har behov for gjennomgang for avdekking av eventuell utskifting/reparasjoner.



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner oppført i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG er satt på bakgrunn av manglende kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer og balkong/terrassedør

Vinduskarmer og vindusrammer, og dørkarmer og dørrammer til balkong-/terrassedører er produsert i PVC. 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Normal brukstid/levetid for karmer, rammer, vinduer og dørrammer er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Entrédør til felles trappeoppgang med malte overflater. Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédører til hver enkelt boenhet med malte overflater.

Normal brukstid/levetid for dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

- Elektrisk leddport i aluminium til parkeringsgarasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er vanskelig å åpne eller lukke. Bruksmerker og slitasje på samtlige inngangsdører.

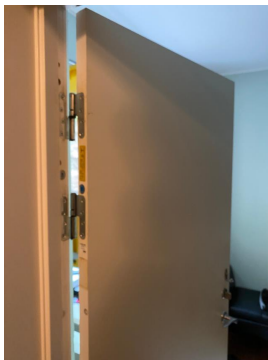
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres.

Generelt vedlikehold av dører er påkrevet.

Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger/terrasser

Solrike markterrasser og balkonger.
To markterrasser med stensatte overflater. To markterrasser og tre balkonger er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk i malte trekonstruksjoner.

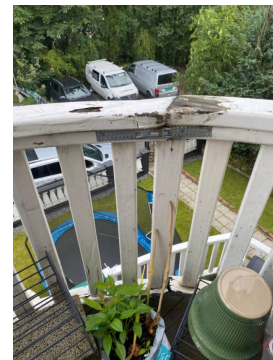
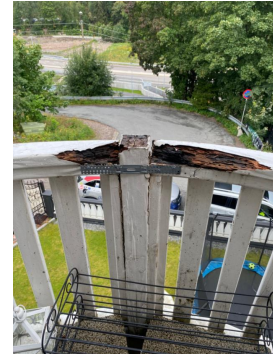
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

! TG 2 Overflater gulv

Åpne betongdekker i kjeller/parkeringskjeller og boder.
Flisbelagte gulv i trappegang, ellers én-stavs eikeparkett på øvrige gulvoverflater.

Normal tid for oljing av tregulv/parkettgulv er 10-20 år.

Gulvoverflatene syn å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert sprekker i enkelte fuger.
Det er gjennomgående bruksslitasje på samtlige parkettgulv i hele boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen har gjennomgående behov av vedlikehold av samtlige gulvoverflater.



! TG 2 Overflater vegger og himlinger

Ubehandlete og malte overflater i kjeller/parkeringskjeller og boder.
Pussede og malte spon- og gipsplater.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

*

Pussede og malte plater.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennomgående bruksslitasje på samtlige veggoverflater og vedlikeholdsbehov av himlinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen har gjennomgående behov for kosmetisk oppussing, fornyelse og vedlikehold.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom parkeringskjeller og 1. etasje er oppført i Leca/betongplank.

Etasjeskillerne mellom 1-3. etasje er oppført i isolertre trekonstruksjoner, antatt belagt med sponplater som mellomgulv.

Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Høydeforskjeller og skjevheter er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt søk med fuktindikator i gulv i innvendig bod. Det er registrert noe forhøydete fuktverdier.

Det kan på generelt grunnlag ofte registreres mindre svinnsprekker i støpte gulv. Dette er ikke unormalt og oppstår ofte ved tørking og må påregnes i eldre støpte dekker.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Det er kun registrert mindre utslag i betondekket, og kan være grunnet kapilæroppsug. Øvrige tildekkede gulv er ikke kontrollert. Avviket bør holdes under oppsyn/etterkontrolleres.

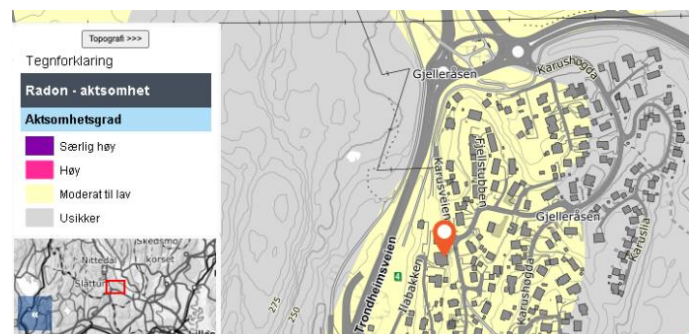
! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Vurdering av avvik:

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

det er påkrevet å utføre radonmålinger i boliger med utleieenheter.



! TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er avholdt tilsyn av piper og fyringsenheter 21.06.2017 i regi av Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS.

Iht. fremvist tilsynsrapport ble det registrert manglende utluft på omrammingen til ildstedet. Dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Krav til utluft i peiskappen til ildstedet beskrives i ildstedets monteringsveiledning.

Under tilsynet ble det observert at elementskorsteinen var innkledd i andre etasje, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Kledning med strekkstyrke og som innehar en slik overflate gjør at det er vanskelig å oppdage sprekkdannelser i skorsteinen. Av denne grunn kan dette ikke benyttes. Elementskorsteinen skal oppstilles i henhold til oppstillingsvilkårene for den enkelte type. Det mistenkes i tillegg at sotluken er bak innkledningen, da denne ikke ble funnet under tilsynet. Det kan i tillegg eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til Tilsynsrapport av 21.06.2017.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Parkeringskjeller, boder og trappegang er oppført under terreng. Innvendige vegger er åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

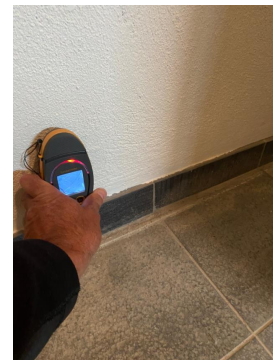
Iflg. eiers egenerklæring er det tidvis vanninntrengningen i kjelleren pga. defekt vannpumpe og grunnvann.

Det er foretatt søk med fuktindikator i yttervegger. Det er høy luftfuktighet i parkeringskjeller. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utvidet kontroll. Det kan ved utvidet kontroll forekomme at det vil bli registrert høyere verdier av fukt enn på de kontrollerte steder ved befaring.



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i betong og tre. Lukkede opptrinn. rekkverk med håndløpere.

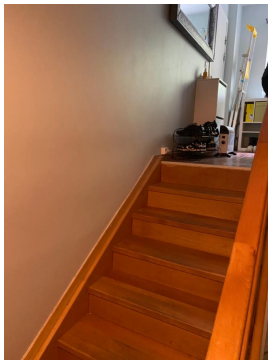
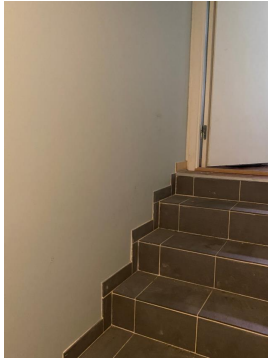
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeoppgangen.

Tilstandsrapport

Håndløper på vegg må monteres.



! TG 2 Innvendige dører

Dører med pressede profiler og malte overflater.

Normal brukstid/levetid for dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er vanskelig å åpne eller lukke. Dører tar i gulv. Bruksmerker og slitasje på samtlige inngangsdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres.

Generelt vedlikehold av dører er påkrevet.

Garderobeskap, hyller og reoler

Garderobeskap i flere rom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap er ikke videre vurdert og TG er ikke satt.

VÅTROM

2. ETASJE > SEP. TOALET, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

Generell

Våtrommene er etablert i 2009-2011. Arbeidet på våtrom er bl.a. utført av Atom MG Company D.O.O. og Hole Rørleggerbedrift AS.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det 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 på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > SEP. TOALET, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

*

Pussede og malte himlingsoverflater med innfelte spotter (spotter er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og eventuelle fuger bør skiftes.

2. ETASJE > SEP. TOALET, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonefuger ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og eventuelle fuger bør skiftes.



2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulvet.

Normal levetid på varmekabler er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betondekke. Gulvene er tilsynelatende flate, med tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann.

Høydeforskjell mellom punkt ved dørterskel og overkant slukrist er kontrollert med krysslaser og vater. Høydeforskjell ved terskel er tilfredsstillende. Det antas at membran er lagt oppunder flis/terskel ved dør. Forholdene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

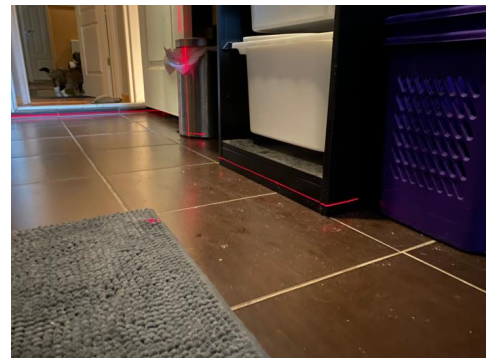
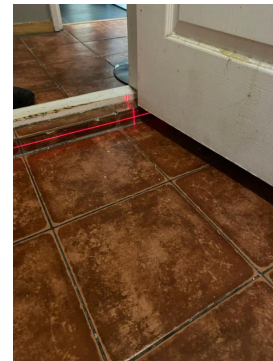
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk for forbrusvann. Anbefalt fall er 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, eller det må være jevnt fall mot sluk på hele gulvet, med anbefalt fall 1:100.

Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med vater og krysslaser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer tilfredsstillende med det registrerte avviket, da det siden oppføring har vært dusjet i lukket kabinett.



2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Åpne plastsluk i gulv. Sluk med vannlås, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membraner.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

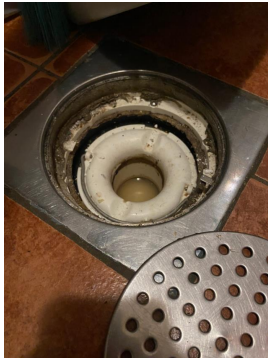
Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang gjelder der sluk er plassert under dusjkabinett.

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom antas å bestå av utlektede våtromsplater/gips med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For kontroll av fukt- eller lekkasjer må fysiske inngrep i konstruksjonen utføres feks. ved hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner, dersom dette er mulig.

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommene er utstyrt med servantskap og vegghengte servaner med 1-greps blandebatterier. Gulvmonterte eller vegghengte toaletter med innebygde sisterner. Dusjkabinett eller badekar med veggmonterte blandebatterier med hånddusj. Opplegg vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette var dog ikke påkrevet ved monteringsstidspunktet.

Det er noe over normal bruksslitasje på utstyr og innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring eller etableres lekkasjespalte for synliggjøring lekkasjevann fra innebygget sisterne.

2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende spalte for luftgjennomstrømning under dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning under dørbblad.

2. ETASJE > SEP. TOALETT, BAD/WC, DUSJ/WC, VASKEROM

! TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av yttervegger, delvegger og flisbelagte vegger. Det er heller ingen direkte bruk av forbruksvann på gulv eller vegger da det dusjes i lukket kabinett eller badekar.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

Generell

Våtrommene er etablert i 2009-2011. Arbeider på våtrom er bl.a. utført av Atom MG Company D.O.O. og Hole Rørleggerbedrift AS.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det 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 på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

*

Pussede og malte himlinger med innfelte spotter (spotter er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og eventuelle fuger bør skiftes.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonfuger ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør skiftes.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Åpne plastsluk i gulv. Sluk med vannlås, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membraner.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

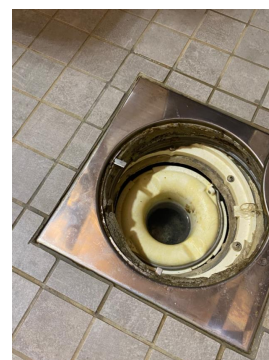
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang gjelder der sluk er plassert under dusjkabinett. Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.



1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

Tilstandsrapport

! TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betondekke. Gulvene er tilsynelatende flate, med tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann. Nedsenket gul vi dusjsone på et våtrom.

Høydeforskjell mellom punkt ved dørterskel og overkant slukrist er kontrollert med krysslaser og vater. Høydeforskjell ved terskel er tilfredsstillende. Det antas at membran er lagt oppunder flis/terskel ved dør. Forholdene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

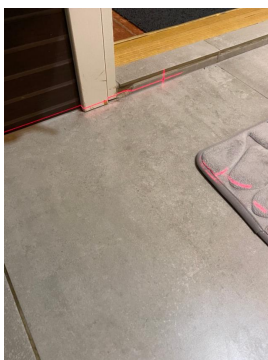
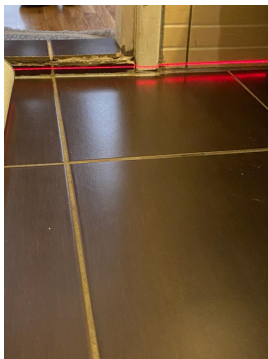
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk for forbruksvann. Anbefalt fall er 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, eller det må være jevnt fall mot sluk på hele gulvet, med anbefalt fall 1:100.

Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med vater og krysslaser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer tilfredsstillende med det registrerte avviket, da det siden oppføring i hovedsak har vært dusjet i lukket kabinett.



1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom antas å bestå av utlektede våtromsplater/gips med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For kontroll av fukt- eller lekkasjer må fysiske inngrep i konstruksjonen utføres feks. ved hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner, dersom dette er mulig.

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommene er utstyrt med servantskap og vegghengte servaner med 1-greps blandebatterier. Gulvmonterte eller vegghengte toaletter med innebygde sisterner. Dusjkabinett eller dusj direkte på gulv med veggmonterte blandebatterier med hånddusj. Opplegg vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette var dog ikke påkrevet ved monteringspunktet.

Det er noe over normal bruksslitasje på utstyr og innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring eller etableres lekkasjespalte for synliggjøring lekkasjevann fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende spalte for luftgjennomstrømning under dørbblad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning under dørbblad.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulvet.

Normal levetid på varmekabler er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. ETASJE > 3 DUSJ/WC

! TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av yttervegger, delevegger mellom fellesarealer, naboileilighet eller flisbelagte vegger. Det er heller ingen direkte bruk av forbruksvann på gulv eller vegger da det i hovedsak dusjes i lukkede kabinett.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget.

LOFT > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommene er etablert i 2009-2011. Arbeider på våtrom er bl.a. utført av Atom MG Company D.O.O. og Hole Rørleggerbedrift AS.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfylle funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det 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 på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfylle funksjonskravet.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

*

Pussede og malte himlinger med innfelte spotter (spotter er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og eventuelle fuger bør skiftes.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe manglende fuger og sprekker i fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør skiftes.

Tilstandsrapport

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betondekke. Gulvene er tilsynelatende flate, med tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann. Nedsenket gul vi dusjsone på et våtrom.

Høydeforskjell mellom punkt ved dørterskel og overkant slukrist er kontrollert med krysslaser og vater. Høydeforskjell ved terskel er tilfredsstillende. Det antas at membran er lagt oppunder flis/terskel ved dør. Forholdene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk for forbruksvann. Anbefalt fall er 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket, eller det må være jevnt fall mot sluk på hele gulvet, med anbefalt fall 1:100.

Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med vater og krysslaser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer tilfredsstillende med det registrerte avviket, da det siden oppføring i hovedsak har vært dusjet i lukket kabinett.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Åpne plastsluk i gulv. Sluk med vannlås, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membraner.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang gjelder der sluk er plassert under dusjkabinett.

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på våtrom antas å bestå av utlektede våtromsplater/gips med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For kontroll av fukt- eller lekkasjer må fysiske inngrep i konstruksjonen utføres feks. ved hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner, dersom dette er mulig.

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på utført arbeide og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er det pt. ingen symptomer på fukt eller funksjonssvekkelse.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommene er utstyrt med servantskap og vegghengte servaner med 1-greps blandebatterier. Gulvmonterte eller vegghengte toaletter med innebygde sisterner. Dusjkabinett eller dusj direkte på gulv med veggmonterte blandebatterier med hånddusj. Opplegg vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe over normal bruksslitasje på utstyr og innredninger.

LOFT > DUSJBAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende spalte for luftgjennomstrømning under dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning under dørbblad.

LOFT > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulvet.

Normal levetid på varmekabler er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

LOFT > DUSJBAD/WC

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av delevegger med rørføringer. Det er heller ingen direkte bruk av forbruksvann på gulv eller vegger da det dusjes i lukket kabinett.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte overflater. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje ut over normal bruk.

Innredninger har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator med antatt utsug via luftekanal overtak. Forholdene bør etterkontrolleres.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte overflater. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje ut over normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredninger har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator med antatt utsug via luftekanal overtak. Forholdene bør etterkontrolleres.

1. ETASJE > 3 KJØKKEN

TG 2 Innredninger

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte overflater. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje ut over normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredninger har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

1. ETASJE > 3 KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator med antatt utsug via luftekanal overtak. Forholdene bør etterkontrolleres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige og åpne rørføringer. Skjulte og åpne rørføringer i plast/rør-i-rørsystem.

Lokale stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Enkelte avrenningsrør fra fordelerskap er synlige.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke er fremvist.

Det mangler tettehylser på enden av varerørene, Det er ikke montert lekkasjearslere.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket, og det er ikke mulig å vite til hvilket utstyr dette ledes til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig og dokumenteres av fagperson. Det anbefales å montere lekkasjearlser med automatisk stengeventil på rør for inntaksvann i samtlige rørfordelingsskap og samtlige benkeskap/kjøkken.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i plast.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utført arbeide er ikke er fremvist.

Avløpsrørende synes tilsynelatende å fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig og dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Tilluft og utlufting via vinduer/balkongdører/terrassedører.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom har stedvis manglende/dårlig trekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedret utlufting der dette ikke er tilfredsstillende.

Varmt vannstank

Gulvmonterte beredere i rom med sluk.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. ny forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsberederen med stengeventiler på tilførselsvann.



Andre installasjoner

Det er installert avløpspumpe i brønn. Installasjonene blir jevnlig kontrollert iflg. eier. Vannkum er utstyrt med vannpumpe som er fornyet i 2023. Det anbefales å inngå årlig serviceavtale på anlegget.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

Varme

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Varmepumpe i stue i 2. etasje.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at varmeelementene fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig feil på eldre elementer.



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.

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringskap med automatsikringer i hver enkelt boenhet, og digitale strømmåler, én for hver boenhet i felles el-skap i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. 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 synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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.
2009 Anlegget er jevnlig vedlikeholdt og supplert iflg. eiers egenerklæring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg. eiers egenerklæring er det utført arbeider av Borge installasjon AS, Kw Elektro AS og Proff elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

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 Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en gjennomgående elsjekk/elkontroll på hele det elektriske anlegget.

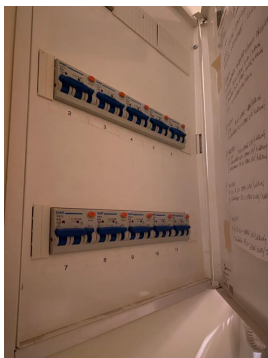
På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Det er registrert enkelte skap med og enkelte skap uten kursfortegnelser.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er kun beregnet for utførelse av elkontroll, ikke kostnadene ved retting av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt.

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

Ja

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra de stedlige forhold er boligen fundamentert på faste masser/fjell. Grunnforholdet er ikke videre vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet rundt bygningsmassen er uvisse. Ingen dokumentasjon eller arbeidsbeskrivelse er fremvist. Det er registrert isodren plater eller lignende langs grunnmur. Det er åpent fjell i bakkant av tomten, med synlig rennende vann. Vann fra fjell kan være påvirkende ved forhøyede fuktverdier i parkeringskjeller.

Normal tid før utskifting av drens-system/drensledninger er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig og dokumenteres av fagperson.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av armerte betongkonstruksjoner.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur langs tomt ved gårdsplass og uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekker i murene langs oppkjørselen og mot parkeringskjeller. Stedvis løs belegningssten av skifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal kontroll og eventuell utbedring må utføres av støttemurer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private pumpe- og stikkledninger til offentlig tilkoblingspunkt i gate.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd og ikke lar seg kontrollere.

Det anbefales at fagperson utfører kontroll av rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeid er ikke fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig og dokumenteres av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

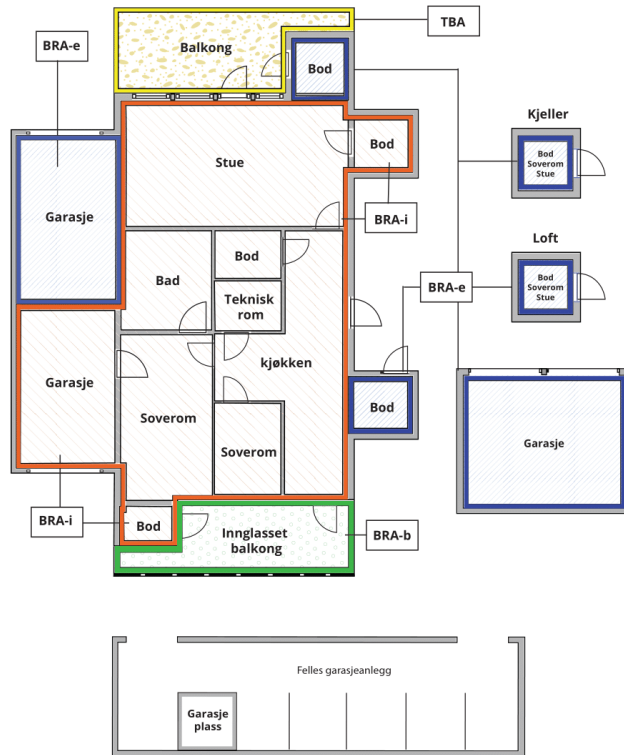
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 med 3 utleiedeler, praktikantdel og parkeringskjeller

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller/garasje	215			215	
1. etasje	230			230	38
2. etasje	234			234	22
Loft	120			120	4
SUM	799				64
SUM BRA	799				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/garasje	Trappegang, 4 boder, garasje		
1. etasje	Trappegang, 3 entré/gang, 3 dusj/wc, 3 kjøkken, 3 stuer, 5 soverom, 1 alkove		
2. etasje	Trappegang, entré, ganger, sep. toalett, bad/wc, dusj/wc, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom		
Loft	Trappegang, entré, dusjbad/wc, kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom, Bod		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har terrasser/balkonger som inngår i TBA arealet. Terrasser/balkonger er oppmålt til ca. 64m². og oppmålt fra innsiden av rekkverket.

Oppmålte arealer samsvarer ikke med arealer iht. ferdigattest datert 22.06.2011.

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.

Boligen er oppmålt ved 3D skanning i regi av Romly AS. Arealer etter oppmåling er gjengitt i herværende tilstandsrapport. Arealene er oppgitt iht. fremlagt arealoversikter/tegninger. Boligens 3. etasje/loft har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Totalt oppmålt gulvareal er ca. 149m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort mindre innvendige endringer i forhold til de byggemeldte tegningene. Arbeidene er ikke søknadspliktige. Stor parkeringskjeller, og tre godkjente utleiedeler. Boligens 2. etasje er å betrakte som boligens hovedetasje. 3. etasje/loft er en del av leiligheten i 2. etasje og benyttes praktikantdel.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold.

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)
Enebolig med 3 utleiedeler, praktikantdel og parkeringskjeller	580	219

Kommentar

Enebolig med 3 utleiedeler, praktikantdel og parkeringskjeller

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	3	180	0	0	1292 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilabakken 12

Hjemmelshaver

Farzana Waheed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og frittliggende enebolig over tre etasjer i tillegg til stor parkeringskjeller. Eiendommen består av fire godkjente boenheter, hvorav tre boenheter er utleieleiligheter. 2. og 3. etasje består ved befarings av én stor generasjonsbolig over to etasjeplan. Eiendommen har en sentral beliggenhet ved Gjelleråsen. Gangavstand til dagligvareforretning, servicetilbud og offentlig kommunikasjon (buss) i Trondheimsveien og T-bane på Vestli. Barnehager og skoler i nærområdet. Kort vei til marka med flotte tur og rekreasjonsmuligheter hele året.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger med pumpekum fra kjeller.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Inngjerdet hage og gårdsplass. Hellebelagte gangarealer til hovedinngang og stensatte kjørearealer på gårdsplass til parkeringskjeller. Hagen forøvrigbeplantet med plen og diverse prydbusker/trær. Åpent fjell i bakkant av boligen. Overbygget markterrasse med stensatte overflater, markterrasse i trekonstruksjoner og tre balkonger i trekonstruksjoner.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligen er ikke opplyst.

Parkering

Parkering i stor parkeringskjeller med plass til ca. 6 bilder. Biloppstillingsplass på gårdsplass. parkering i vei. Opplegg for lader for elbil. Pt. benyttes ikke garasjen om vinteren ved mye snefall, da det ikke er varme i nedkjørselen, og nedkjørselen blir for glatt.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7364928			

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.04.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger Romly AS/Byggesakstegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- 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 ulike definisjoner 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1594>

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



- 119,66 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
- 29,01 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)
- 4,09 m² Åpent areal-terrasse/balkong

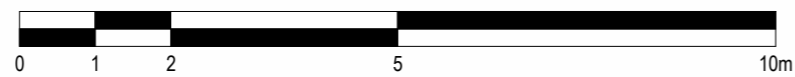


Etasje: 3	Referanse: Q324081076	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Ilabakken 12
Tegnet av: VK	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 19.08.2024
		Oppdragsgiver: Alpha Taksering AS	

Romly
Verifisert areal.

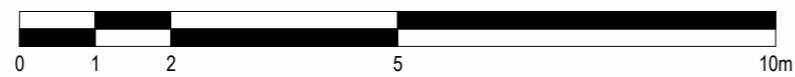
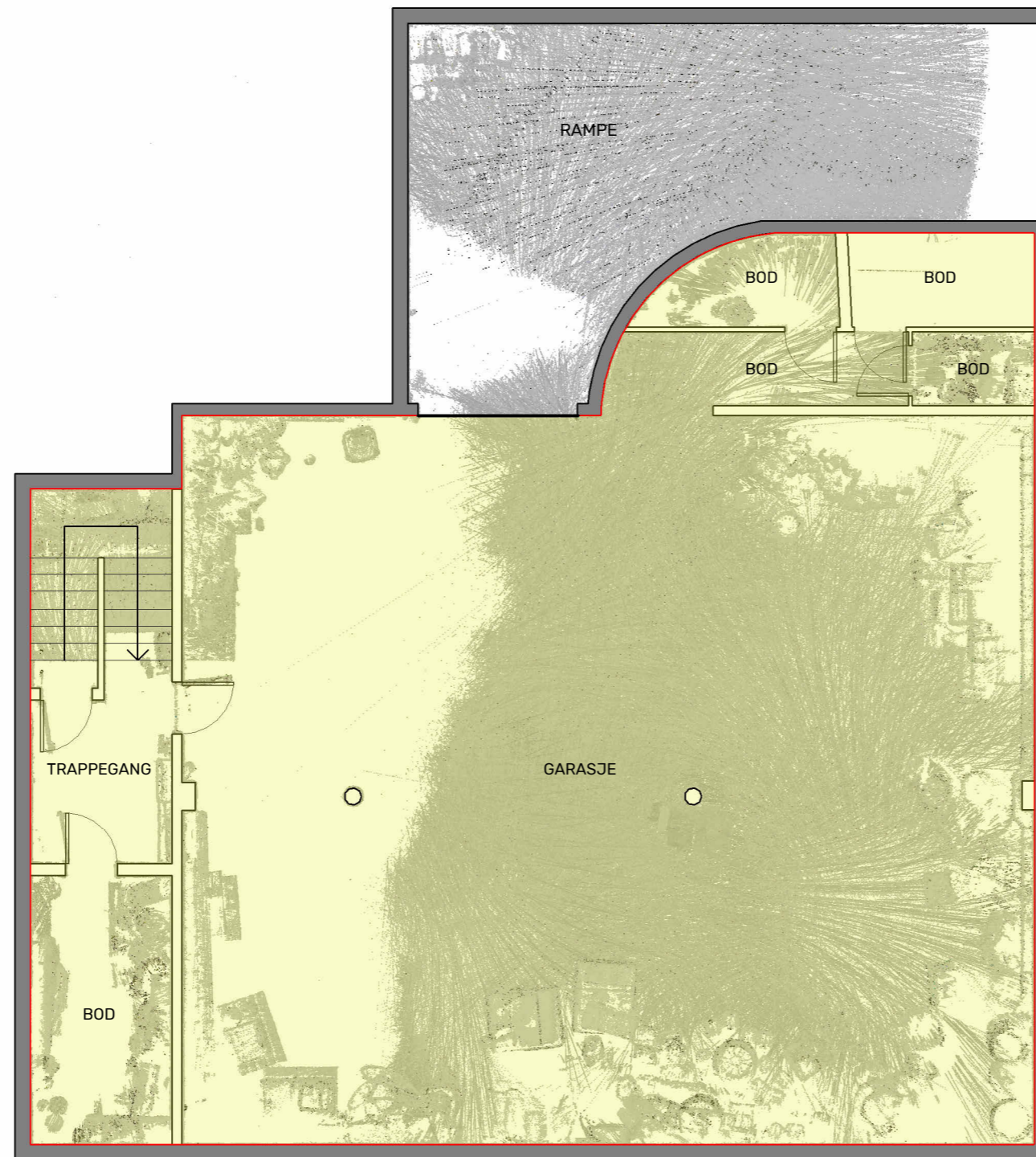


233,78 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
 21,70 m² Åpent areal-terrasse/balkong



Etasje: 2	Referanse: Q324081076	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Ilabakken 12
Tegnet av: VK	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 19.08.2024
		Oppdragsgiver: Alpha Taksering AS	

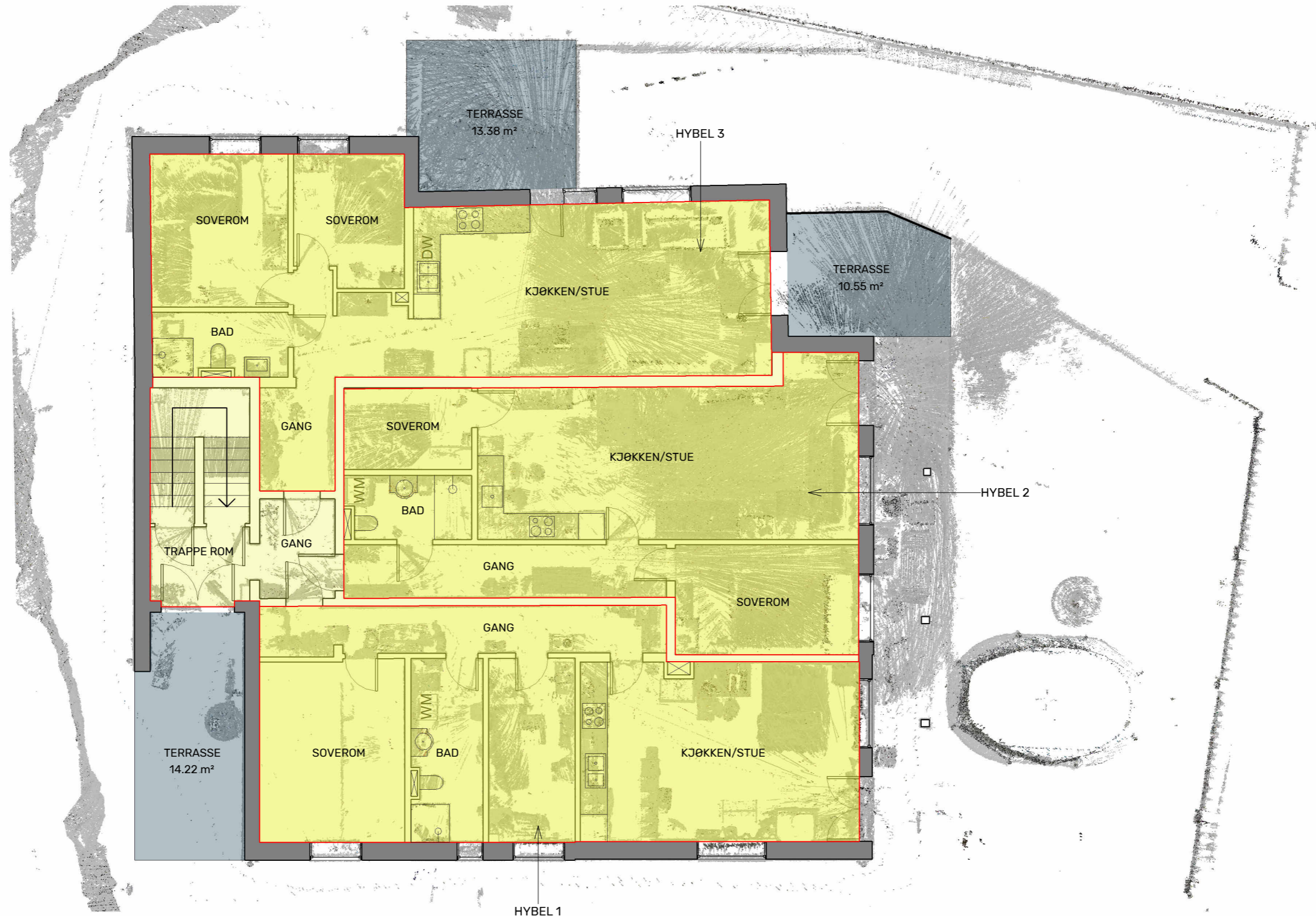
Romly
 Verifisert areal.



214,71 m² Internt bruksareal (BRA-i)

Etasje: U	Referanse: Q324081076	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Ilabakken 12	
Tegnet av: VK	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 19.08.2024	Oppdragsgiver: Alpha Taksering AS





Etasje: 1	Referanse: Q324081076	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Ilbakken 12
Tegnet av: VK	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 19.08.2024
		Oppdragsgiver: Alpha Taksering AS	

- 229,99 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
- 38,15 m² Åpent areal-terrasse/balkong
- 69,40 m² Internt bruksareal (**HYBEL 3 BRA-i**)
- 65,57 m² Internt bruksareal (**HYBEL 2 BRA-i**)
- 70,75 m² Internt bruksareal (**HYBEL 1 BRA-i**)



Verifisert areal.