Norsk takst

Tilstandsrapport

Ingierkollveien 90, 1410 KOLBOTN
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 247, bnr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 368 m² BRA-i: 368 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26133 **Eiendomsverdi ref nr:** NF1295

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

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

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.

Fra stue, spisestue og fra gangen ved kjøkkenet er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m², hvorav ca 28 m² er overbygget ved stue/spisestue + ca 2 m² ved utgang fra gangen.
Flat hage, som er pent opparbeidet + svømmebasseng samt flaggstang.

Boligen ble ferdigstillet i 1981 og svømmebassenget ble bygget i 1984.

Nåværende eiere overtok boligen i 1996 og fikk tilbygget boligen med 2 soverom i 1997.

I 2025:
* Taket har blitt oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstrukjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte m/luftehatter og legging av ny takfolie.
* Det har blitt montert ny stålpipe, for vedovn i kjøkken.

I 2024:
* Det ble montert ny 200 l varmtvannsbereder, som er montert i bod innenfor teknisk rom.

I 2019:
* Det ble elektriske opplegget og sikringsskapet for bassenget skiftet samt at det ble montert ny varmekolbe og sirkulasjonspumpe.

I 2018:
* Dusjbadet i 1. etasje modernisert/flislagt.

I 2015:
* Det ble montert ny 300 l varmtvannsbereder, som er montert i lagringsplass under trapp.

I 2014:
* Ble det lagt ny papp på taket av carporten.

I 2013:
* Det ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag. Takrenner i innbygd utførelse ved takfoten.

I 2012:
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet/tavleskap, det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet, datert 7.11.2012

I 2005:
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
* Gulvet i dusjbadet i kjeller ble flislagt , på underlag fra byggeåret.

Samlet sett gir dette en innholdsrik, romslig og praktisk innredet familiebolig, med meget attraktiv beliggenhet.

Boligen en del av sine opprinnelige flater og utstyr.
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder.
Dusjbadet i 1. etasje ble modernisert/flislagt i 2018, men det foreligger i dokumentasjon for utført arbeid - slik at bygningsdeler ved dette badet er av den grunn vurdert til TG 2.
Badet i 1. etasje er fra byggeåret + dusjbadet i U. etasje ble flislagt i 2005 med opprinnelig flater og sluk som underlag.
Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av disse 2 badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for disse 2 badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskille er av støpt dekke, med tilfaregulv samt støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv + trebjelkelag i tilbygde soverom, med ventilert hulrom under.
* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.
* Vinduer og terrassedører med isolerglass fra byggeårene eller fra tilbyggingen i 1997.
* Flatt tak i trekonstruksjoner og med spir over stuen. Taket har i 2025 blitt oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstrukjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte m/luftehatter og legging av ny takfolie.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
* Flislagt dusjbad med varmekabler.

I 2018 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. Det ble lagt nye vannrør, som er lagt fra fordelerstokk i underliggende teknisk rom. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

* Ved hovedsoverommet er det bad fra byggeåret. Det er varmekabler i flislagt gulv.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller:
* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.
Det er opplyst at gulvet ble flislagt i 2005, på underlag fra byggeåret.

Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

U. etasje:
Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 2 stk varmtvannsberedere: 200 l varmtvannsbereder fra 2024 og 300 l fra 2015.
* Vannrør av plastrør i dusjbadet i 1. etasje fra 2018, plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom. Forøvrig er det vannrør av kobberrør fra byggeåret. Vannmåler og stoppekran på inntaket i bod under trapp.
* Avløpsrør av plast.
* Peis i stue og vedovn i kjøkken. Elementpipe ved stuen, som er helbeslått over tak samt ny stålpipe ved kjøkken.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i kjøkken, separat toalett og alle 3 badegulvene, forøvrig er det panelovner.
* Tavleskap i teknisk rom. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg, fra forskjellige åt. I 2012 ble det montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, som er legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

* Grunnmur av betong og Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell.
Yttervegger i kjeller er av lbeong eller Leca-blokker og i oppvarmede rom er utsatt for kondensering.

* Belegningsstein på gårdsplass, noe setninger.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

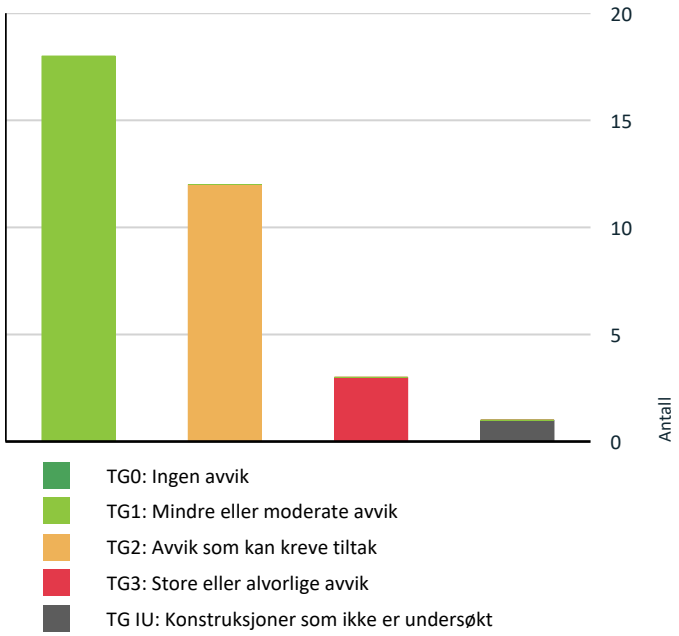
Enebolig

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

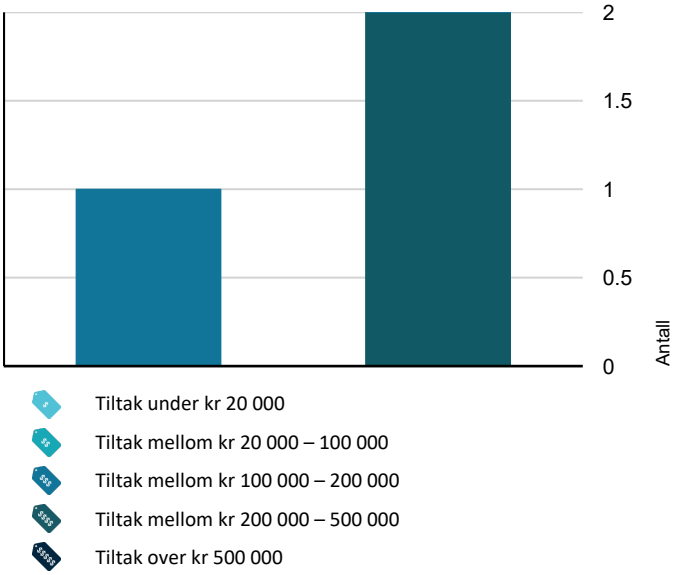
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten baserer seg i all hovedsak på befaring som ble gjort med eiere den 5. august 2025, samt at det er foretatt ny befaring 23. juni 2026 - for å kunne oppdatere rapporten.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, det vil si kun en visuell befaring og uten at det er utført åpning av konstruksjoner.
Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har en del komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > dusjbad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - 2**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > dusjbad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen holder en normalt god standard på flater og utstyr.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	I 1997 ble boligen tilbygget med 2 soverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Flatt tak i trekonstruksjoner og med med glassspir over stuen, taket er tekket med folie.

I 2025 ble taket oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstrukjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte og legging av ny takfolie.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, i innbygd utførelse ved takfoten. Det er opplyst at disse ble skiftet i 2013.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra 1. etasje.

Flatt tak i trekonstruksjoner og med med glassspir over stuen, taket er tekket med folie.

I 2025 ble taket oppgradert ved påføring av opprinnelig takkonstrukjon og tilleggsisolering ved innblåsing av isolasjon samt etablering av luftespalte og legging av ny takfolie.

Det er ikke tegn til lekkasjer, men synlige, opptørkede fuktskjolder forskjellige steder innvendig i 1. etasje - det antas at disse er fra før taket ble utbedret i 2025. Det ble samtidig etablert ny luftelyre og det antas at dette vil løse tidligere problemer som forårsaket fuktskjolder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, liggende kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men kledningen er stedvis noe tørr og trenger beising samt noe synlig tørkesprekker.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene er fra byggeåret og har lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard.
Kledningen er stedvis tørr med synlige tørkesprekker og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Tørr kledning med mangelfull overflatebehandling kan over tid føre til økt fuktopptak og raskere nedbrytning av treverket. Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser i kledningen og økt risiko for skader ved vindbelastning. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at ytterveggene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å beise eller male kledningen etter behov og utbedre tørkesprekker der dette er hensiktsmessig. Videre anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av ytterveggene for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret eller fra tilbyggingen i 1997.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med trekarmer og isolerglass fra byggeåret, samt vinduer i de tilbygde soverommene fra 1997.

Vinduene fra byggeårene og senere tilbygg og er ca. 30 og 40 år gamle og har passert normal forventet levetid. Til tross for dette ble det ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at vinduene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, forventet levetid, økt risiko for punktering av isolerglass og noe lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje på isolerglass, beslag og tetningslister, samt høyere varmetap enn nyere vinduer. Det ble ikke observert sprekker eller punkterte isolerglass ved befaringen, og stikkontroll av åpne- og lukkefunksjonen viste ingen avvik.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister, samt jevnlig kontroll av isolerglassene for tegn til punktering eller redusert funksjon. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Inngangsdører fra byggeåret.

* Terrassedører/hev- og skyvedører med isolerglass fra byggeåret.

Det er ikke unormalt med punkteringer i isolerglass med denne alder. Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Inngangsdører samt terrasse- og heve-/skyvedører med isolerglass fra byggeåret.

Dørene er ca. 45 år gamle og har passert normal forventet levetid. Til tross for dette ble det ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at dørene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, forventet levetid, økt risiko for punktering av isolerglass og noe lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre dører har generelt økt risiko for slitasje på isolerglass, beslag, hengsler og tetningslister, samt høyere varmetap enn nyere dører. Det ble ikke observert sprekker eller punkterte isolerglass ved befaringen, og stikkontroll av åpne- og lukkefunksjonen viste ingen avvik.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister, samt jevnlig kontroll av isolerglassene for tegn til punktering eller redusert funksjon. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 1

Beskrivelse

1. etasje:
* Fra stue, spisestue og ved gangen ved kjøkken er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m², hvorav ca 28 m² er overbygget ved stuen + ca 2 m² ved utgang fra gangen.

* Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 5 m², tremmegulv.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

* Markiser ved stue, spisestue, allrom og 2 soverom.
* Utvendige persienner ved hovedsoverommet.

* Vedrørende carport:
Garasje med gulvareal på ca 16 m². Belegningsstein på gulvet. Vegger av betong eller bindingsverk med liggende kledning. I himlingen er det montert eternit-plater.

Eternit-plater er inneholder asbest men er ikke farlige hvis de får ligge i ro. Ved fjerning bør man benytte egnet verne/beskyttelsesutstyr og det skal behandles som spesialavfall.

* Vedrørende svømmebasseng:
Svømmebasseng på 4,00 x 10 m og dybde ca 1,60 m. Det er montert sikkerhetsduk.
Bassenget er i følge søknaden av Leca-konstruksjonsblokk, hvor det er støpt med armering. Innvendig har bassenget duk.

I 2019 ble det elektriske opplegget og sikringsskapet for bassenget skiftet samt at det ble montert ny varmekolbe og sirkulasjonspumpe.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med skipsparkett, furugulv, teppefliser og fliser.
Støpte gulv i boder.

Vegger:
Vegger med råbetong, finèr, korkfliser, malte flater, pussede/malte flater og fliser.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Himlinger med finèr, panel og malte flater.
Glass i vinrom.
Synlige bærekonstruksjoner i stue og "bjelker" i tilbygde soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv-/etasjeskille er av støpt dekke, med tilfarergulv samt støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv + trebjelkelag i tilbygde soverom, med ventilert hulrom under.
Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
Kjeller: Teknisk rom og kjellerstue.

Kjeller:
* I teknisk rom ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.
* I kjellerstue ble det målt høydeavvik på 9 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Vedrørende furugulv i tilbygde soverom:
Gulvene ligger trolig tett mot vegger og blir derfor stående litt i bue + at det er noe skjevhet i undergulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Furugulvene i de tilbygde soverommene ligger trolig med liten eller ingen klaring mot veggene. Dette medfører at gulvene stedvis står noe i bue. Det er i tillegg registrert noe skjevhet i undergulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende ekspansjonsklaring kan medføre oppbøying og bevegelser i gulvet ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Skjevhetene har betydning for brukskomforten, men det ble ikke observert forhold som tilsier at gulvene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mot veggene dersom gulvene skal utbedres. Eventuell oppretting av undergulvet kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller utskifting av gulvene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
1. etasje) Stue og begge tilbygde soverom.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I stuen ble det målt 28 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan påvirke brukskomforten og være synlig ved møblering. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at skjevheten skyldes pågående bevegelser eller at gulvet ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på om skjevheten utvikler seg over tid. Dersom det registreres økende skjevheter, sprekker eller andre tegn til bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis i stue i 1. etasje.
Elementpipe, som er helbeslått over tak.

Vedovn ved kjøkken i 1. etasje.
Ny stålpipe.

Eier opplyser at det mulighet for montering av ildsted i kjellerstue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
1. etasje) Begge tilbygde soverom.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I de tilbygde soverommene ble det målt høydeavvik på henholdsvis 35 mm og 70 mm gjennom rommene. Målingene overstiger det som normalt aksepteres etter standardens krav til høydeavvik, og tilstandsgraden er vurdert til TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
De registrerte høydeavvikene kan påvirke brukskomforten og møbleringsmulighetene, samt være et tegn på deformasjoner i gulvkonstruksjonen. Skjevhetene er av en slik størrelse at de anses å være vesentlige.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til høydeavvikene nærmere før eventuelle utbedringstiltak vurderes. Avhengig av årsaken kan det være aktuelt å rette opp gulvkonstruksjonen eller gjennomføre andre konstruktive tiltak.

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og legging av nye gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er synlige ventiler i grunnmur under tilbygde soverom i 1. etasje. Det er ingen inspeksjonsmulighet/-luke til hulrommet.
Krypkjeller/hulrommet har ventiler i grunnmur, dette gir muligheter for gjennomlufting. Det antas at det er fjell i krypkjeller/hulrommet.

Krypkjeller/hulrom ansees for å være en utsatt konstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Hvis mulig bør det lages inspeksjonsluke, slik at det er letter å følge med.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens:
Krypkjeller og hulrom er generelt mer utsatte konstruksjoner med tanke på fukt, kondens og biologiske skader enn andre fundamenteringsløsninger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører at konstruksjonens tilstand ikke kan kontrolleres fullt ut.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventilene holdes åpne og fungerer som forutsatt. Det bør vurderes å etablere en inspeksjonsluke for å muliggjøre periodisk kontroll av hulrommet og avdekke eventuelle tegn til fukt, skader eller biologisk vekst på et tidlig tidspunkt.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takkvann er i rør ført bort fra grunnmuren.

Grunnmur er av Leca, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell og utvendig drenert og stedvis synlig grunnmursplast.
Grunnmuren er innvendig ikke foret ut, det er synlig, pusset og malt grunnmur.

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag i nedre del av vegger i trappegang og lagringsplass under bod samt noe i malt puss ved den trappen ned til teknisk rom. Det antas at dette kommer av noe fuktvandring i grunnmuren samt fundamentering på fjell som gir muligheter for kapillært sug.

Ved befaringen var det en del lagret god i boder, og ikke mulig å inspisere.

I grunnmur med denne oppbygging er det ikke noe sjikt å ta hull i.

Det er ikke tilfaregulv i kjeller.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert synlige fuktskjolder og saltutslag nederst på grunnmursveggene i trappegangen, ved lagringsplassen under boden og stedvis i malt puss ved trappen ned til teknisk rom. Forholdet antas å skyldes fuktvandring gjennom grunnmuren og kapillært oppsug som følge av fundamentering på fjell. Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i konstruksjonstype, alder og de registrerte fuktindikasjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktvandring gjennom grunnmuren kan over tid medføre nedbrytning av puss og overflatebehandling, samt gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet utvikler seg. På grunn av lagrede gjenstander i bodene var inspeksjonsmulighetene begrensede.

Tiltak:
Det anbefales å holde grunnmursveggene mest mulig frie for lagrede gjenstander slik at utviklingen kan følges. Fuktskjolder og saltutslag bør overvåkes, og dersom fuktpåvirkningen øker bør årsaken undersøkes nærmere og eventuelle tiltak vurderes. God drenering, korrekt terrengfall og effektiv bortledning av takvann bør opprettholdes for å begrense fuktbelastningen mot grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige trapper med tre eller fliser i trinnene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapper: Dette er ok ved begge trapper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i 2 soverom i 1. etasje.
Plassbygget skap i 1 soverom.
Skyvedørsgarderobe i trappegang i kjeller og hovedsoverom i 1. etasje.
Hyller i 2 boder.

Glassflate i stuen over vinrommet.
Kjøleaggregat for vinrommet, montert i bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt servant, underskap, veggmontert wc og badekar samt 2 svingbare dusjvegger.

Baderommet er fra byggeåret og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobberrør.
Naturlig avtrekksventilasjon ved takventil i dusjen.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeåret og har en konstruksjon og oppbygging som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Med bakgrunn i alder og konstruksjonsoppbygging må det forventes at tettesjikt og membran har begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 3 med bakgrunn i konstruksjon, oppbygging og alder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Eldre våtrom med opprinnelig konstruksjon har økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader som følge av alder og normal slitasje. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader ved befaringen, kan skjulte svakheter ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å modernisere badet med nye overflater, sluk, membran og øvrige våtromskonstruksjoner i henhold til dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder. Inntil en slik oppgradering gjennomføres, bør badet benyttes med normal aktsomhet og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer.

Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Hulltaking traff innenfor finèrplate, rupanel på massivt treverk, som antas å være et horisontalt spikerslag. Det ble ikke borrett lenger inn enn ca halvveis i massivt treverk, dette for ikke å ødelegge noe, og det ble gjort fuktsøk i dette treverket. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabler.

I 2018 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av påføringsmembran. Det ble lagt nye vannrør, som er lagt fra fordelerstokk i underliggende teknisk rom. Det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og brukt påføringsmembran, som begge ble skiftet/lagt i 2018.
Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med moderniseringen.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er plastsluk med synlig klemring og mansjett for påføringsmembran. Eier opplyser at sluk og membran ble skiftet i 2018, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er gjennomført i samsvar med gjeldende krav og anbefalte utførelsesmetoder. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier svikt i sluk eller tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utført arbeid. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør forholdet tas i betraktning ved fremtidige vedlikeholds- eller moderniseringsarbeider på badet.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, wc og svingbar dusjvegg.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Dusjbadet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dusjbadet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og tilluftsspalte ved døren. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som anbefales etter dagens byggestandard og gir mindre kontrollert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir en mer varierende luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert uttørking av fukt og økt risiko for kondens ved høy fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventilen og tilluftsspalten holdes åpne og fungerer som forutsatt, samt å lufte godt etter bruk av badet. Ved fremtidig modernisering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå en mer effektiv og kontrollert ventilasjon.

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

KJELLER > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet samt servantbolle samt dusjhjørne med naturstein på gulvet og liten dusjvegg.
Det er opplyst at gulvet ble flislagt i 2005, på underlag fra byggeåret.

Vannrør av kobberrør.
Naturlig avtrekksventil via veggventil i dusjen.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeåret og har en konstruksjon og oppbygging som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Med bakgrunn i alder og konstruksjonsoppbygging må det forventes at tettesjikt og membran har begrenset gjenværende levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 3 med bakgrunn i konstruksjon, oppbygging og alder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Eldre våtrom med opprinnelig konstruksjon har økt risiko for svikt i tettesjikt og fuktskader som følge av alder og normal slitasje. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader ved befaringen, kan skjulte svakheter ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å modernisere badet med nye overflater, sluk, membran og øvrige våtromskonstruksjoner i henhold til dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder. Inntil en slik oppgradering gjennomføres, bør badet benyttes med normal aktsomhet og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer.

Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert servantskap på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av granitt. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør i dusjbadet i 1. etasje fra 2018, plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom.

Det er vannmåler og stoppekran på inntaket i bod under trapp.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.
TG er vurdert til TG 1, til tross for av røranlegget nærmer seg 25 år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

For øvrig er det vannrør av kobberrør fra byggeåret.

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

eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.
TG er vurdert til TG 1, til tross for av røranlegget nærmer seg 25 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Eldre kobberrør har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Rørføringene er i hovedsak skjulte, og den faktiske tilstanden kan derfor ikke vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre avvik. Modernisering av røranlegget må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som er vanlig etter dagens byggestandard og gir mindre kontrollert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir en mer varierende luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Dette kan medføre redusert luftkvalitet, økt risiko for kondens og mindre effektiv uttørking av fukt ved normal bruk av boligen.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt, samt å lufte regelmessig ved behov. Ved fremtidig modernisering av boligen bør ventilasjonsløsningen vurderes oppgradert til et mer effektivt og kontrollert ventilasjonssystem.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk varmtvannsberedere:

* 200 l varmtvannsbereder fra 2024, som er montert i bod innenfor teknisk rom og med waterguard.

* 300 l varmtvannsbereder fra 2015, som er montert i lagringsplass under trapp.
Det er ikke sluk ved bereder og det anbefales at det monteres waterguard/aquastop.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i kjøkken, separat toalett og alle 3 badegulvene, forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tavleskap i teknisk rom. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg, fra forskjellige åt. I 2012 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i tavleskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012.
   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med modernisering av dusjbadet i 2018.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er drenert og det er synlig grunnmursplast.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen. Utover at det antas at dreneringen er utført i henhold til vanlig praksis og krav på byggetid, som er etter noe enklere enn dagens metoder. I dag isoleres ofte grunnmurer på yttersiden, for å minimere mulighetene for kondensering.

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren antas å være utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dreneringssystemet er fra byggeåret og er utført etter enklere metoder enn det som er vanlig i dag. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, byggemåte og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre dreneringssystemer har generelt økt risiko for redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dersom dreneringens funksjon svekkes over tid, kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Den faktiske tilstanden til drenering og drenerende masser kan ikke fastslås uten oppgraving.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren og at tak- og overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen.
Dreneringen bør følges opp ved normalt vedlikehold, og modernisering må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Kommentar:
Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at dreneringen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon. Det er registrert noe saltutslag og fuktskjolder i trappegangen og ved trappen til teknisk rom, noe som antas å skyldes fuktvandring gjennom grunnmuren. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, byggemåte og begrensede inspeksjonsmuligheter.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og Leca, som er synlig på innsiden.

Støpt plate/- såler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Generelt:
Grunnmuren er bygget opp etter vanlige metoder etter byggeåret, og er annerledes enn slik dagens anbefalinger. I dag anbefales det at grunnmurer også isoleres utvendig, som gir mindre muligheter for kondensering,

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverk ved terrassene er ikke etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

* Rekkverkshøyden ved terrassene:
Konsekvens:
Rekkverkshøyden på terrassene ble målt til 90 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

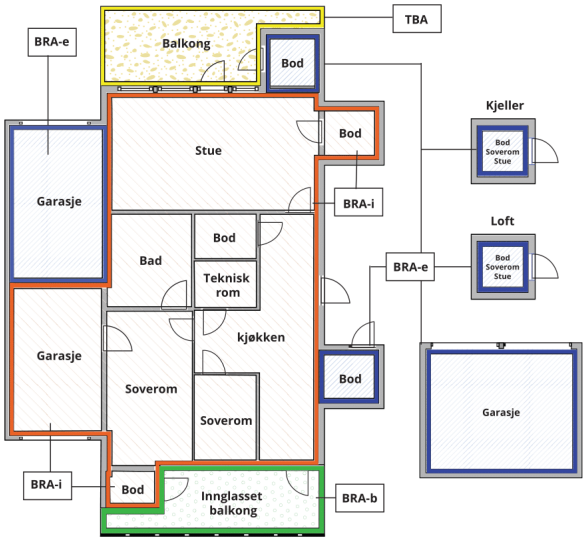
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	198			198	100
Kjeller	170			170	
SUM	**368**				**100**
SUM BRA	**368**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entre m/trapp, 5 soverom, bad, dusjbad, allrom, bi-inngang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Trappegang, bod under trapp, separat toalett, dusjbad, kjellerstue, 2 vinrom, teknisk rom m/trapp, teknisk rom for basseng, 3 boder		

Kommentar

Enebolig over 2 plan, med carport i forbindelse med 1. etasje.
Boligen har 2 innganger i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:
Entre m/trapp, 5 soverom, bad, dusjbad, allrom, bi-inngang m/trapp, kjøkken m/spiseplass, spisestue og stue.

Fra stue, spisestue og ved gangen ved kjøkken er det i alt 4 utganger til terrasse. Terrassen er på i alt ca 95 m², hvorav ca 28 m² er overbygget ved stuen + ca 2 m² ved utgang fra gangen.
Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 5 m².

Kjeller:
Trappegang, bod under trapp, separat toalett, kjellerstue, dusjbad, 2 vinrom, teknisk rom m/trapp, teknisk rom basseng og 3 boder.
Romhøyde i teknisk rom er 2,24 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

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 har en form med skråvegger og avtrappinger/sprang i omsluttende vegger, som gjør det svært utfordrende å måle arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eieres sønn, som påviste	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	285		0	1797.3 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Ingierkollveien 90

Hjemmelshaver
Lise-Lott Kristina Ottestad og Tom Erik Ottestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og skjermet beliggenhet på Ingierkollen / Kolbotn med meget god solforhold og flott utsikt.
Eiendommen ligger innerst i blindvei og grenser til slalåmbakken + kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter samt Gjersjøen.
Det er kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Kolbotn Torg.
Parkering i carport eller på gårdsplass gårdsplassen ved carporten + at det opparbeidet parkering ved bi-inngang/kjøkken-inngang.

Adkomstvei

Boligen/eiendommen har atkomst fra offentlig vei, innerst i blindvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt rundt huset, som er pent opparbeidet og beplantet, samt skrånende tomt mot vest.
Svømmebasseng i hagen.
Gårdsplasser ved inngangssiden med belegningsstein.

Bebyggelsen

Boligen ble ferdigstillet i 1981 og er oppført på eiet tomt som er 1.797,3 m².
Svømmebassenget ble bygget i 1984.
I 1997 ble det tilbygget med 2 soverom.

* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 6.12.1982
* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av svømmebasseng, datert 9.7.1984
* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for tilbygging av 2 soverom, datert 7.11.1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført i deres eiertid.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshavere, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse for boligen		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 6.12.1982	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av svømmebasseng, datert 9.7.1984	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse for tilbygg		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for tilbygging av 2 soverom, datert 7.11.1997	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kontroll av pipe og ildsted, datert 6.3.2013 - ingen påpekte forhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 7.11.2012	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NF1295

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