Tilstandsrapport

Vestaveien 7 B, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26038 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ8777

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

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

Praktisk innredet enebolig over 2 plan.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til overbygget veranda på ca 5 m².
Fra kjøkken/spisestue er det utgang til terrasse på ca 34 m², hvorav Pergola på ca 13 m² . Utsikt og gode solforhold.

I regi av tidligere eier ble utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* I 2019 ble badet i 2. etasje modernisert/flislagt.
* I 2017 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Nåværende eiere overtok boligen i 2021 og fikk utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* Det ble vegger og himlinger plateslått med gipsplater samt maling av lister.
* Det ble montert peis m/innsats i stuen.
* Det ble montert dører mellom stuen og TV-stuen.
* Det ble montert varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje.
* Det ble montert ny 200 l varmtvannsbereder/smart-bereder.
* Deler av det elektriske sprede-/fordelernett i 1. etasje har blitt fornyet/oppgradert.
* Det har blitt plassbygget hylle som avgrensning mellom spisestue og stuen.
* Det har blitt plassbygget garderobe under trappen.
* I entre/hall har det blitt lagt nye gulvfliser, lagt flis-på-flis.
* Det har blitt montert ny og bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator.

Utvendig har det blitt utført:
* Det ble montert ladepunkt for el-bil.
* Det har blitt bygget ny, frittstående utebod.
* På terrassen har det blitt bygget Pergola.

Boligen holder en normalt god standard.
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om badet i 1. etasje + alder på bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

* Gulv i 2. etasje/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje.
* Vegger i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.
* Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass samt inngangsdør, som alle er fra byggeåret.
* Saltak i trekonstruksjoner og med takark samt overbygget ved inngangsdør og carport ved 1. etasje, som er tekket med betongstein fra byggeåret.
* Fra stuen i 2. etasje er det utgang til overbygget veranda på ca 5 m² og fra kjøkken/spisestue er det utgang til terrasse på ca 34 m², hvorav Pergola på ca 13 m² .

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2019 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Det er utstedt Garantibevis for arbeidet i badet i 2. etasje, garantien gjelder for 10 år fra 29.10.2019

1. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er fra byggeåret.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

I 2017 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med spisestuen og med kjøkkenøy.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.
* 200 l varmtvannsbereder fra 2025, som er montert i teknisk rom og med direktekoblet strømtilførsel.
* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i 2. etasje + fordelerstokk i teknisk rom.
* Avløpsrør i plastrør.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet i 2. etasje + alle gulv i 1. etasje, bortsett fra i teknisk rom. Forøvrig 1 panelovn ellers. Det er montert varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje.
* Peis m/innsats i stuen i 1. etasje.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg. Det elektriske anlegget gjennomgikk i oktober 2023 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at det ikke ble funnet avvik, datert 2.10.2023

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

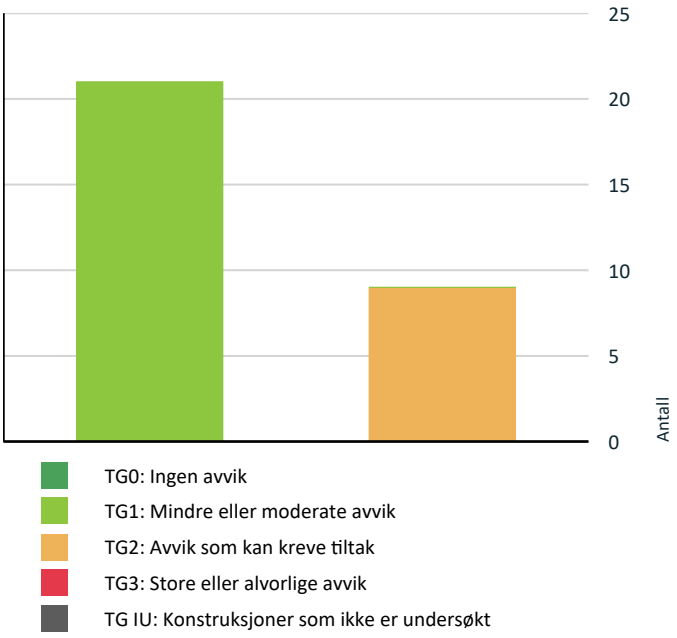
Enebolig

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Innredet rom i 2. etasje er på tegningene byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/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.

Det lå snø på terreng, terrasse og tak ved befaringen.

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 stort sett 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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra stigen til lagringsloftet.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein fra byggeåret. Undertak av sutaksplater.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vedrørende synlige, opptørkede skjolder på undersiden av sutaksplater på taket (undertaksplater - sutaksplater):
Det antas at skjoldene kommer fra byggeperioden og at det ikke har noen betydning for taket i dag.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Det lå snø på taket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Takstein og undertak av sutaksplater fra 2000 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer eller skader.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten og undertaket. Fornyelse bør vurderes når materialene nærmer seg slutten av forventet brukstid eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller fuktpåvirkning.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere på hustaket, men ikke på tak over carport, bod og inngangspartiet.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:
Det er ikke montert snøfangere på deler av taket. Selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet, kan manglende snøfangere medføre risiko for snø- og isras fra taket, særlig over inngangspartier eller gangarealer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er fare for nedfall mot områder i bruk. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger, men utvendig kledning trenger vask og maling.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av enkeltbord. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller fasadeoppgradering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra stigen til lagringsloftet.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein fra byggeåret. Undertak av sutaksplater.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.
Det er viktig at det avtrekksmuligheter på lagringsloftet. Det er avtrekksmuligheter i splittpanel i gesims på lagringsloftet i dag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Taket er trolig oppført etter byggeårets standard, med slankere trekonstruksjoner og lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og gjøre konstruksjonen mer følsom for kondensering mot kaldt loft. Det er etablert lufting via splittpanel i gesims, noe som bidrar til å redusere fuktbelastning.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsloftet og jevnlig kontrollere forholdene. Ved fremtidig oppgradering kan etterisolering vurderes.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer og veranda-/terrassedører med trekarmer og isolerglass, som er fra byggeår/2000.

Utvendig belistning er utført uten bruk av vannbrettbeslag i underkant av vinduene.

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:

Det påpekes at vinduer og veranda-/terrassedører er over 25 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduer og veranda-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og døren, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.
Vinduene og veranda-/terrassedørene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 1 Dører

Kommentar

Inngangsdør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

2. etasje:
* Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 5 m².

1. etasje:
* Fra kjøkken/spisestue er det utgang til terrasse på ca 34 m², hvorav Pergola på ca 13 m² .

Det er ikke krav til rekkverk på terrasser som er lavere enn 50 cm over terreng.
Det var snø på terrasse og terreng ved befaringen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Kommentar

Gulvfliser i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser i teknisk rom, det er bom i en del fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom i gulvfliser innebærer at enkelte fliser har manglende heft mot underlaget. Dette kan over tid føre til løsere fliser eller sprekkdannelser, men påvirker normalt ikke rommets funksjon så lenge flisene ligger stabilt.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen. Løse eller skadede fliser kan tas opp og legges på nytt ved behov, uten at det er nødvendig med full utskifting av gulvet.

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater, malte plater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.
I 2021 ble veggflater fornyet med gips rehab-plater som ble montert uten å fjerne dør- og vinduslister/gerikter.

Himlinger:
Himlinger med malte plater og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte steinmasser som gulv i 1. etasjen.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Stue og soverommet ved siden av badet.
1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken og TV-stue.

2. etasje)
* I stuen ble det målt høydeavvik på 5 mm.
* I soverommet ble det målt høydeavvik på 10 mm.

1. etasje)
* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 10 mm.
* I TV-stuen ble det målt høydeavvik på 3 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Peis m/innsats i stuen, glassplate på gulvet foran peisen.

Elementpipe, som er helbeslått over tak.

Peis m/innsats ble montert i 2024.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp i mellom etasjene.

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 trapp: Rekkverkshøyden på gulvet i 2. etasje er 91 cm. Tette opptrinn. Det er montert håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte 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

Kommentar

Garderobeskap i under trappen samt i alle 3 soverom i 2. etasje.

Sentralstøvsuger, som er montert i teknisk rom og med uttak i beggeetasjene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2019 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Det er utstedt Garantibevis for arbeidet i badet i 2. etasje, garantien gjelder for 10 år fra 29.10.2019

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

Det er montert vinduer i våtsonen, riktignok utenfor dusjveggene og med malte utforinger/gerikter og karm. Det antas at vinduene, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved 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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er slukrenne i dusjen og membran, som begge ble skiftet/lagt i 2019.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

2 heldekkende servanter, servantskap, speil, veggmontert wc, badekar og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

I 2019 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Det er utstedt Garantibevis for arbeidet i badet i 2. etasje, garantien gjelder for 10 år fra 29.10.2019

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjhjørnet ligger mot etasjens hjørne og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Kommentar

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er fra byggeåret.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himling i flislagt bad fra 2000 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt badegulv med varmekabel.

AVVIK :
Det ble målt høydeforskjell på 11 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.

Fall i dusj er ok.

* Det er riss/sprekk i 2 fliser ved sluket + bom i noen fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av kommenterte forhold, alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Målt høydeforskjell på 11 mm mellom slukrist og flis ved badedør er lavere enn anbefalt nivåforskjell. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Riss i en flis ved sluket og bom i enkelte fliser kan over tid føre til løsere fliser eller økt slitasje i overflaten.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen i flisene og utbedre løse eller skadede fliser ved behov. Etablering av tilstrekkelig høydeforskjell vurderes normalt i forbindelse med større oppgradering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er plastsluk og det antas at er brukt påføringsmembran, som ble lagt i byggeåret/2000.
Det er synlig klemring, men ingen synlig mansjett for påføringsmembran samt at slukrist dekker over deler av klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Flislagt bad fra 2000 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er tilstandsvurdert til med bakgrunn i alder. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring, selv om badet kan fungere tilfredsstillende per i dag.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk, og å vurdere rehabilitering når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Heldekkende servant, servantskap, speil, wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjhjørnet ligger mot etasjens hjørne + at badet ligger mot teknisk rom og med kjøkkeninnredning 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/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med spisestuen og med kjøkkenøy. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av kompositt. Integrert stekeovn/dampovn, oppvaskmaskin og kjøleskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

I 2017 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Integrert avtrekksvifte i induksjonstoppen samt avtrekk fra kjøkkenet via boligens balanserte anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom + fordelerskap i innredet rom ved siden av badet i 2. etasje. Fordelerskapet har overløpsrør, men intet synlig utløp for overløpsrøret.
Nye vannrør i 2. etasje ble lagt i forbindelse med modernisering av badet i 2019.

Det er stoppekran i teknisk-rom.

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.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør er av plastrør.

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 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i teknisk rom
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett samt kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

200 l varmtvannsbereder fra 2025, smart-bereder som er montert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet i 2. etasje + alle gulv i 1. etasje, bortsett fra i teknisk rom. Forøvrig 1 panelovn ellers.
Det er montert varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje.

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.

Kommentar

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg.

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

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av huset.
* Det er utstedt diverse Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi + for modernisering av badet i 2019.
* Det elektriske anlegget gjennomgikk i oktober 2023 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at det ikke ble funnet avvik, datert 2.10.2023

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med oppføring av huset.
   Det er utstedt diverse Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi + for modernisering av badet i 2019.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Det antas at det er støpte såler 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.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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.

* Fra stuen i 2. etasje er det utgang til overbygget veranda på ca 5 m².
Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 92 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Rekkverkshøyden på verandaen er målt til 92 cm og er dermed lavere enn dagens krav. Dette gir noe redusert fallsikring sammenlignet med nyere løsninger, men det er ikke krav om oppgradering dersom rekkverket er fra byggeåret.

Tiltak:
Det kan likevel være hensiktsmessig å vurdere forhøying eller utbedring av rekkverket for å bedre sikkerheten ved bruk av verandaen. Dette kan gjennomføres i forbindelse med vedlikehold eller oppgradering av uteareal et.

Bygninger på eiendommen

Frittstående utebod



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Vegger i bindingsverk med utvendig kledning. Tak i trekonstruksjoner som er takket med papp.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

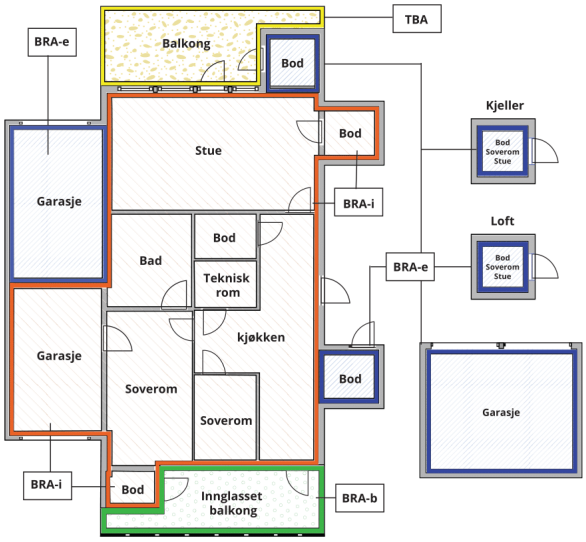
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	75			75	5
1. etasje	75	7		82	34
SUM	**150**	**7**			**39**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue m/trapp, bad, innredet rom, 3 soverom		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, bad, teknisk rom, kjøkken/spisestue, stue, tv-stue		

Kommentar

Enebolig over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Boligen har inngang i 1. etasje, og er innredet med:

2. etasje:
Stue m/trapp, bad, innredet rom og 3 soverom.
Romhøyde er 2,36 cm i stuen.

Fra stuen er det utgang til overbygget veranda på ca 5 m².

1. etasje:
Entre/hall m/trapp, bad, teknisk rom, kjøkken/spisestue, stue og TV-stue.
Romhøyde er 2,36 cm i spisestue.

Fra kjøkken/spisestue er det utgang til terrasse på ca 34 m², hvorav Pergola på ca 13 m² .

Carport i forbindelse med 1. etasje + bod på ca 7 m² i bakkant av carporten.

* 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Innredet rom i 2. etasje er på tegningene byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel. Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Innredet rom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Frittstående utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Frittstående utebod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Frittstående utebod		Frittstående utebod	

Kommentar

Frittstående utebod på ca 3 m² + ca 3 m² overbygget skur.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.2.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3222 LØRENSKOG	104	35		0	596.8 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Vestaveien 7 B

Hjemmelshaver

Synne Mo og Øksnes Lars Magnus Myran Øksnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Rasta/Røykås med attraktiv beliggenhet, utsikt og gode solforhold.
Kort avstand til barnehage, barneskoler alle trinn, alle service-tilbud og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder i marka.
Parkering i carport i forbindelse med 1. etasje, eller på egen gårdsplass.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat tomt, som er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert gårdsplass og i carport samt singel foran frittstående utebod.
Tomten ligger på en lokal kolle.
Naboen har atkomst over gårdsplassen, langs grensen.

Tinglyste/andre forhold

Eneboligen m/carport ble ferdigstillet i 2000 og er oppført på eiet tomt, som er 596,8 m².

* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 20.10.2000
* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 28.4.2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 20.10.2000	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 28.4.2010	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt diverse Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi + for modernisering av badet i 2019.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det elektriske anlegget gjennomgikk i oktober 2023 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at det ikke ble funnet avvik, datert 2.10.2023	Gjennomgått		Nei
Garantibevis		Det er utstedt Garantibevis for arbeidet i badet i 2. etasje, garantien gjelder for 10 år fra 29.10.2019	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

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

• 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/FZ8777

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