



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Teiealleen 12
2030 NANNESTAD
3238/27/14/670/0/0

Rapportdato

02.02.2026

TG 0		2
TG 1		5
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Befaring utført den 28.01.2026 av:

BMTF

Jan Eivind Jansen Holmgren
Inspektra Takst AS

Johan Herman
Wessels vei 99
1542 Vestby

+4741239412
jan@inspektra.no



Byggmester og sertifisert takstmann med over 10 års erfaring, godkjent og medlem av BMTF
(Byggmestrenes Takseringsforbund) og NITO (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon).





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0



Øvrig info

Stiv og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Teiealleen 12 , 2030, NANNESTAD

Matrikkel: 3238/27/14/670/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Tomt: 731 m²

Hjemmelshaver(e): Tord Andreas Skredlund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med antatt støpt grunnmur og dekker. Bygningen fremstår utvendig med fasadeplater/trepanel/tegl, og har flatt tak som antas teknet med asfaltapp eller membran. Etasjeskillere vurderes å være utført i betong. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler som tilhører borettslaget/sameiet, og som ikke omfattes av leilighetens bruksdel, ikke er kontrollert som del av denne inspeksjonen.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt møbler, garderober og annet inventar som ikke kunne flyttes av takstmann. Dette begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av enkelte overflater og konstruksjoner på befaringsdagen. Takteking, pipe og takkonstruksjon er ikke kontrollert, da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst. Videre er takkonstruksjon, takteking og utvendige fasader ikke undersøkt, da disse bygningsdelene ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde og normalt ikke inngår i takstmannens kontroll ved utarbeidelse av tilstandsrapport for seksjon/leilighet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

H-207			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e kjellerbod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong med utgang fra stue.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 65 m ²			

Merknader om areal: Takhøyde er målt til ca. 229 cm i entré, ca. 220 cm på bad, ca. 225 cm i bod, ca. 260 cm i stue, ca. 261 cm på kjøkken og ca. 262 cm på soverom. Målingene er utført på tilgjengelige steder og må anses som veiledende. Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av laser, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. I samsvar med gjeldende standard benyttes ikke lenger begrepene P-rom og S-rom. Arealene er angitt som bruksareal (BRA), herunder BRA-i (internt bruksareal) og eventuelt BRA-e (eksternt bruksareal) der dette er relevant. Trapperom og trapp i boligen er medregnet i BRA-i, i tråd med definisjonene i NS 3940. Videre er sjakter, pipeløp, innkassinger, tekniske føringer og tilsvarende konstruksjoner er medregnet i BRA-i. Oppmålingen er i hovedsak utført ved måling fra yttervegg til yttervegg, så langt dette har latt seg gjøre på befaringsdagen. På grunn av møbler, fast innredning, innkassinger, vegger og andre hindringer er deler av oppmålingen gjennomført med måling høyere opp på vegg enn anbefalt målehøyde. Videre kan skjeve eller ujevne vegger, konstruksjonsavvik og eldre byggeskikk medføre at oppgitte mål kan avvike noe fra faktisk måling langs gulv. Oppgitte arealer må derfor anses som veiledende, og avvik kan forekomme. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon for undertegnede som bekrefter om bod(er) er tinglyst eller formelt tilordnet boligen. Eventuelle kjøpere oppfordres derfor til å kontrollere dette nærmere mot grunnbok, seksjoneringsbegjæring eller vedtekter hos borettslag/sameie.

TEIEALLEN 12 - 3238/27/14/670/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2**0**

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke registrert indikasjoner på pågående fuktskader eller aktive vannlekkasjer i våtrommet basert på utførte undersøkelser på befaringsdagen. Fuktsøk og inspeksjon er gjennomført innenfor tilgjengelige og synlige områder, uten destruktive inngrep eller åpning av underliggende konstruksjoner. Undersøkelsen gir derfor kun grunnlag for vurdering av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Forhold bak tette overflater, i konstruksjoner og i ikke tilgjengelige soner er ikke undersøkt. Eventuelle fuktrelaterte forhold i slike områder omfattes ikke av denne vurderingen. Dersom det foreligger skjulte forhold, vil disse først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller ved mer omfattende undersøkelser.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det foreligger nødvendig dokumentasjon på arbeider som er utført i løpet av selgers botid. Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon knyttet til leiligheten fra byggeår (opprinnelig oppføring). Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon som viser utførte arbeider utover dette.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

28.01.2026

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og eventuelle offentligrettslige forhold, herunder ulovlighetsmangler, er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjente tegninger eller tillatelser.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Offentligrettslige forhold knyttet til ferdigstillelse og brukstillatelse er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner ved befaring samt opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Det er ikke observert noe avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass med stempeldato 2021.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fremstår som opprinnelig fra byggeår, med synlig stempeldato 2021. Det er opplyst eller antatt at døren kan være Ytterdøren har stempeldato 2021. Det er fremlagt dokumentasjon på at døren tilfredsstiller brannklasse EI30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Ingen skader eller avvik avdekket på boligens dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Boligen har en etablert balkong på 12 m² med direkte utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkets høyde er målt til ca. 1,0 meter eller høyere. Basert på dette vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav til høyde på befaringsdagen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Ingen skader eller avvik avdekket på terrasse/veranda.
Ingen avvik bemerket på bærende konstruksjon.
Det ble ikke registrert noen vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Hjemmelshaver opplyser at det er utført lokal reparasjon av fuger på badet som følge av sprekkdannelse i fugene, og at dette ble håndtert innenfor garantiperioden. Det er ikke opplyst om øvrige arbeider på våtrommet, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier inngrep i underliggende konstruksjon eller membran.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at all tilgjengelig dokumentasjon vedrørende rommet er i orden og er fremlagt for takstmann. Takstmann har lagt denne dokumentasjonen til grunn sammen med visuelle observasjoner. Det tas forbehold om at skjulte konstruksjoner og utførelse ikke er kontrollert.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vurdering:

Det er registrert hulrom under flis lokalt ved siden av toalett, basert på avvikende lyd ved lett banking og normal belastning. Forholdet fremstår som begrenset i omfang og uten synlige skader som sprekkdannelse, løse fliser eller misfarging på befaringsdagen.

Forholdet kan skyldes lokal mangelfull heft mellom flis og underlag, mindre ujevnheter i underlaget eller forhold knyttet til utførelsen ved legging. Det er ikke utført destruktive inngrep, og underliggende konstruksjon og membran er derfor ikke kontrollert.

Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes avviket per i dag som mindre og uten tegn til aktiv skade.

Konsekvens:

Selv om forholdet vurderes som begrenset, kan hulrom under flis over tid medføre:

- Økt risiko for sprekkdannelse eller løsning av flis
- Mulighet for fuktinntrenging gjennom fuger ved belastning eller bevegelse
- Potensiell påvirkning av underliggende membran og konstruksjon dersom forholdet forverres

Forholdet representerer derfor en potensiell risiko, selv om det ikke er påvist skade på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på området over tid for eventuelle endringer som:

- Sprekkdannelse i flis eller fuger
- Løsning av fliser
- Synlige tegn til fukt

Dersom slike endringer oppstår, anbefales det at området undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Eventuelle tiltak kan da begrenses til lokal utbedring, forutsatt at underliggende konstruksjon og membran er intakt.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Badet fremstår generelt i god stand uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Overflater, herunder vegger, gulv og himling, vurderes som funksjonelle og uten synlige tegn til skader, fuktproblematikk eller mangelfull utførelse.

Det er imidlertid registrert ett mindre, lokalt avvik i form av hulrom (bom i flis) i én flis ved siden av toalett. Forholdet vurderes som begrenset i omfang og uten synlige følgeskader per i dag.

Avviket påvirker ikke badets bruksegenskaper på befaringsdagen, men er likevel registrert som et forhold som bør følges opp over tid.

Vurdering:

Det er registrert hulrom under flis lokalt ved siden av toalett, basert på avvikende lyd ved lett banking og normal belastning. Forholdet fremstår som begrenset i omfang og uten synlige skader som sprekkdannelse, løse fliser eller misfarging på befaringsdagen.

Forholdet kan skyldes lokal mangelfull heft mellom flis og underlag, mindre ujevnheter i underlaget eller forhold knyttet til utførelsen ved legging. Det er ikke utført destruktive inngrep, og underliggende konstruksjon og membran er derfor ikke kontrollert.

Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes avviket per i dag som mindre og uten tegn til aktiv skade.

Konsekvens:

Selv om forholdet vurderes som begrenset, kan hulrom under flis over tid medføre:

- Økt risiko for sprekkdannelse eller løsning av flis
- Mulighet for fuktinntrenging gjennom fuger ved belastning eller bevegelse
- Potensiell påvirkning av underliggende membran og konstruksjon dersom forholdet forverres

Forholdet representerer derfor en potensiell risiko, selv om det ikke er påvist skade på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på området over tid for eventuelle endringer som:

- Sprekkdannelse i flis eller fuger
- Løsning av fliser
- Synlige tegn til fukt

Dersom slike endringer oppstår, anbefales det at området undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Eventuelle tiltak kan da begrenses til lokal utbedring, forutsatt at underliggende konstruksjon og membran er intakt.

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll av sluket fremstår det synlig membran/mansjett under klemringen, noe som indikerer at sluket er tilkoblet våtrommets tettesjikt på forskriftsmessig måte.

Det er imidlertid ikke utført demontering av klemring eller andre destruktive inngrep, og vurderingen er derfor basert på visuell tilgjengelighet og observerbare forhold.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Det er ikke observert skader på fast innredning eller sanitærutstyr. Toalettet fremstår stabilt montert, og spylefunksjonen fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Det er registrert normalt vanntrykk, samt tilfredsstillende avrenning fra servant og dusj ved enkel funksjonstest. Det anbefales jevnlig rengjøring av vannlås for å redusere risiko for tilstopping.

Rør- og avløpsinstallasjonene fungerte tilfredsstillende ved enkel, ikke-destruktiv funksjonstest på stedet. Det ble ikke observert synlige lekkasjer under befaringen. Videre og mer omfattende kontroll av anlegget, herunder innvendig tilstand i rør, forutsetter bruk av spesialutstyr (for eksempel rørinspeksjon), og dette ble ikke utført som del av oppdraget.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført lokal hulltaking fra tilstøtende rom, mot våtrommets vanninstallasjoner, i område hvor det er vurdert å være størst risiko for eventuelle lekkasjer eller fuktskader. Hulltakingen er gjennomført fra baksiden av våtrommets fuktsikring, uten inngrep i selve våtrommets overflater.

På befaringsdagen var det ikke mulig å utføre fuktmåling med måleinstrument, da det ikke forelå tilgjengelige målepunkter som muliggjorde pålitelig instrumentell måling uten ytterligere inngrep.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det er ikke registrert indikasjoner på pågående fuktskader eller aktive vannlekkasjer i våtrommet basert på utførte undersøkelser på befaringsdagen. Fuktsøk og inspeksjon er gjennomført innenfor tilgjengelige og synlige områder, uten destruktive inngrep eller åpning av underliggende konstruksjoner.

Undersøkelsen gir derfor kun grunnlag for vurdering av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen. Forhold bak tette overflater, i konstruksjoner og i ikke tilgjengelige soner er ikke undersøkt. Eventuelle fuktrelaterte forhold i slike områder omfattes ikke av denne vurderingen. Dersom det foreligger skjulte forhold, vil disse først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjoner eller ved mer omfattende undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er registrert bom (hulrom) i én flis ved siden av toalett. Forholdet vurderes som lokalt og begrenset, og det er ikke observert synlige tegn til lekkasje, fuktgjennomslag eller skade på tilstøtende konstruksjoner på befaringsdagen. Det anbefales likevel at flisen følges opp ved anledning, eksempelvis ved lokal utbedring eller utskifting, for å sikre god vedheft og redusere risiko for framtidig vanninntrengning. Ytterligere undersøkelser anses ikke nødvendige per befaringsdagen, med mindre forholdet utvikler seg eller det oppstår synlige tegn til fukt eller skade.

TEIEALLEEN 12 - 3238/27/14/670/0/0



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er ikke observert synlige symptomer på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin på befaringsdagen. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater. Hvitvarer og fast innredning er ikke demontert eller flyttet, og skjulte flater bak disse er ikke undersøkt.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Det ble ved enkel funksjonsprøve registrert tilfredsstillende vanntrykk ved samtidig bruk av to tappesteder.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Boligens luftaggregat er plassert i entré.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Det ble ikke avdekket skader, lekkasjer eller tegn til svikt på synlige rørføringer ved befaringen. Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system samt plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest av tilgjengelige tappesteder og avløp viste normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning. Rør- og avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel kontroll på stedet. Videre kontroll av anlegget, herunder vurdering av skjulte rørstrekk eller interne forhold, forutsetter bruk av avansert måle- og inspeksjonsutstyr og er ikke utført. Utvendige stengekraner er ikke lokalisert eller kontrollert på befaringdagen.

Det er etablert sentralt/mechanisk avtrekk over stekesone på kjøkken, samt mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørbled for tilluft. Boligen er videre utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte ventilasjonsfiltre bør skiftes avhenger av forurensningsnivået i luften der boligen er lokalisert. Generelt anbefales filterbyte minimum én gang per år, fortrinnsvis om høsten etter pollensesongen. I områder med høy forekomst av partikler og forurensning anbefales filterbyte både vår og høst.

Basert på utførte observasjoner og tilgjengelige opplysninger vurderes boligen å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fysisk tilgjengelig eller synlig i sikringsskapet på befaringsdagen. Hjemmelshaver har fremlagt nødvendig dokumentasjon, og at samsvarserklæring sannsynligvis er lagret digitalt, eksempelvis via Boligmappa eller tilsvarende løsning.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

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

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsbereder er ikke plassert i den aktuelle boenheten. Bereder inngår i et felles anlegg for flere boenheter, og tilkobling til strøm er derfor ikke kontrollert eller vurdert som del av denne befaringen. Eventuell elektrisk tilkobling, sikring og styring ligger utenfor boenhetens ansvarsområde og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er observert brannslukningsapparat plassert i boden, med stempeldato 2020. Apparatet er ikke funksjonstestet, og vedlikeholdstatus er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Eier anbefales å sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til produsentens og myndighetenes anbefalinger.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er observert røykvarslere og sprinkleranlegg i leiligheten. Det er ikke utført funksjonstest av disse på befaringsdagen

Bod

Boden er arealmålt med laser. Totalt 5 m2 BRA

Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.