

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Dalsveg 16 B, 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

 gnr. 148, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22632-1004

Referansennummer: EZ9131

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bror Werner Werenskiold



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Bror W. Werenskiöld

Bror Werner Werenskiöld

Uavhengig Takstingeniør

bror@lltakst.no

988 14 264

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen er en enebolig fra 1946 som har gjennomgått en svært omfattende totaloppussing i 2025. Boligen fremstår i hovedsak som modernisert innvendig, med nye overflater, kjøkken, bad, tekniske installasjoner (VVS og elektro), vinduer, dører, oppvarming og ventilasjon. Det er etablert fire soverom, nytt bad og separat WC, nytt kjøkken og nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon.

Arealer:

Enebolig BRA: ca. 183 m²

Kjeller på ca. 59 m² regnes som ikke målbart areal pga. lav takhøyde, brukes som bod/lagring.

Positive hovedpunkter:

Nytt bad, WC og kjøkken (2025)

Nye rør og nytt elektrisk anlegg med samsvarserklæring

Nye vinduer og dører (2024–2025)

Oppgradert oppvarming (varmepumper, varmekabler, peis)

Innvendig oppusset til moderne standard

Vesentlige forhold og avvik (TG2):

Taktekking og takkonstruksjon: Eldre, passert over halvparten av forventet levetid. Begrenset ventilasjon og spor av eldre fukt på loft. Bør følges opp.

Drenering og fukt i kjeller: Forhøyede fuktverdier og historikk med vanninntrengning ved kraftig nedbør. Utskifting av drenering må påregnes (anslått kr 100 000–200 000).

Yttervegger: Mangelfull lufting bak kledning gir økt risiko for fuktskader.

Terrengforhold: Delvis fall mot grunnmur/garasje – bør justeres.

Balkonger/terrasser: Rekkverk lavere enn dagens krav (ikke pålagt utbedring), samt aldrende tettesjikt på balkong i 2. etasje.

Lovlighet:

Det finnes godkjente tegninger for tilbygg, men dagens planløsning avviker fra godkjente tegninger. Endringene gjelder både bærende og ikke-bærende vegger og er delvis søknadspliktige. Det anbefales å melde inn ny planløsning til kommunen.

Boligen selges grunnet private årsaker, så selger har ikke bebodd boligen. Det er derfor tidligere selges opplysninger som ligger til grunn for rapporten.

Helhetsvurdering:

Boligen fremstår som teknisk godt oppgradert innvendig, men med klassiske risikoforhold knyttet til alder, særlig tak, drenering og kjeller. Fremtidige kostnader må påregnes, spesielt for drenering og tak på sikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger på tilbygg fra 1994, men det er ikke fremlagt tegninger på den opprinnelige boligen. Det er følgende avvik fra plantegninger ved forrige salg av boligen: Endring av planløsning i første etasje og endring av planløsning i andre etasje.

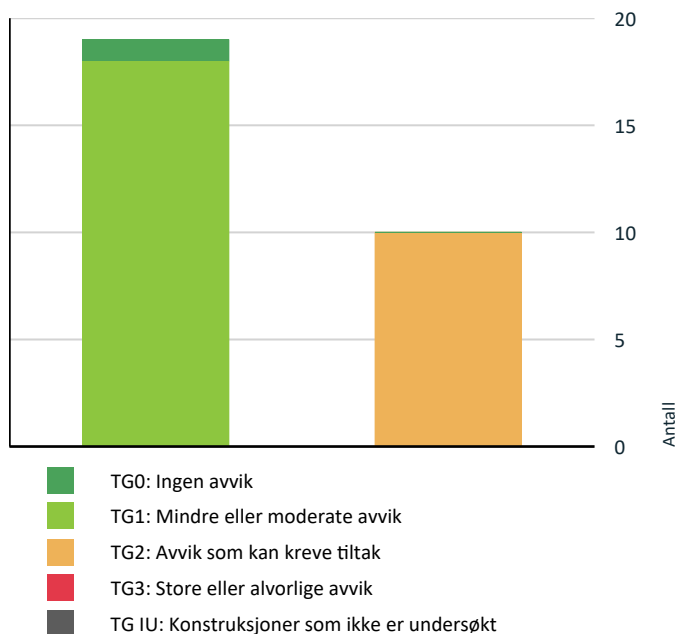
Eier opplyser at i forbindelse med ombygging av planløsningen i andre etasje er én lastbærende vegg flyttet for å endre romdeling. Grunnet konstruksjonens utførelse kunne all last flyttes til sentral bærevegg og videreføres ned i bygget. For sikkerhetsskyld er takstolen forsterket og laster fordelt over et større område. Lastfordelingen er utført i henhold til Trehusboka. Arbeidet er utført av fagperson med byggfaglig kompetanse uten vederlag. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Konstruksjonen er nå innkledd bak gips og kan ikke inspiseres visuelt.

Endring av bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Endring av innervegger er ikke søknadspliktig, men det anbefales generelt at ny planløsning meldes inn til kommunen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befarings og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

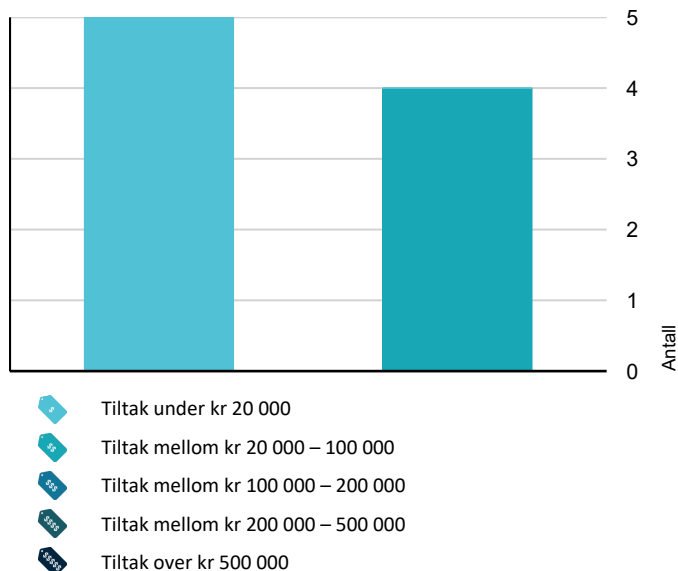
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges grunnet private årsaker, så selger har ikke bebodd boligen. Det er derfor tidligere selges opplysninger som ligger til grunn for rapporten.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke

Sammendrag av boligens tilstand

flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! 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 > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakastiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Oppussing	<p>Soverom og oppholdsrom Det er endret planløsning på boligen. Etablert 2 nye soverom. Slått sammen vindfang og gang. Etablert nytt WC i 1.Etg. Alle innvendige vegger er revet og ført opp på nytt. Yttervegger er etterisolert og innvendige overflater er pusset opp. Gulver er avrettet, og det er lagt fliser i Entré, og laminat på øvrige oppholdsrom. Det er montert nye innerdører i hele boligen. Ny trapp mellom 1. og 2. etasje. Ny takluke til kryp loft.</p>
2025	Oppussing	<p>Bad og WC Badet er utvidet og totalrenovert. Det er lagt ny membran og alle overflater er pusset opp. Badet har fått ny innredning, nedsenket dusjsone med innfellbare dører, vegghengt WC, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny lufting til avløp over tak er etablert.</p> <p>Separat WC er etablert i 1. etasje. Det er lagt membran på gulv, og alle overflater er pusset opp. Det er montert ny innredning med servant og vegghengt toalett.</p>
2025	Oppussing	<p>Kjøkken Det er montert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.</p>

2025	Oppussing	<p>Tekniske installasjoner og infrastruktur Alt av rør er nytt fra hovedinntaket. Det er etablert nytt fordelerskap med lekkasjesikring. Stikkledning er spylt.</p> <p>Det er etablert nytt sikringskap i Entré og nytt EL-skap er etablert på utsiden av boligen. Det er nytt elektrisk anlegg, men garasjene og utelys har beholdt eksisterende ledningsstruktur. Ladepunkt for elbil med egen kurs er etablert.</p>
2025	Oppussing	<p>Oppvarming og ventilasjon Det er montert ny vedovn. Pipen er malt utvendig og kontrollert innvendig av feiervesenet. Varmekabler på bad, WC og i gang. Varmefolie under laminat i hele 1. etasje. Ny varmepumpe i stuen og kjeller. Utedelen til stuen er fra 2018, mens resten er helt nytt. Alle soverom, samt stue og gang har fått nye friskluftsventiler. Bad og WC har fått installert nye mekaniske avtrekksvifter.</p>
2025	Oppussing	<p>Vinduer, dører og fasade Nye vinduer og balkongdører i hele huset og garasjen. Det er montert vinduer med 2 lags isoleringsglass. Ny ytterdør.</p> <p>Det er lokalt skiftet ut utvendig kledning med elde og slitasje, og det er etablert vegger og tak på utedelene til varmepumper. Utvendig fasade er malt.</p>
2025	Oppussing	<p>Uteområder og terrasse Terrassen og inngangspartiet er overflatebehandlet. Nye komposittbrett på balkongen i 2. etasje. Ny levegg mot naboeiendom.</p>
2025	Oppussing	<p>Kjeller Alle vinduer er erstattet med enkle klaffeventiler. Ny varmepumpe er etablert. Rehabiliteret trapp mellom kjeller og 1. etasje. Ny vegg til innbygging av trapp. Overflater er malt.</p>
2025	Oppussing	<p>Diverse Det er fjernet stubbeloftsleiere fra etasjeskiller, som er erstattet med isolasjon. Frittliggende garasje er rettet opp.</p>

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takplater.

Alder: Ukjent

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takplater er ikke flyttet eller demontert for å inspisere undertaket eller konstruksjons oppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Det er ikke registrert lekkasjer i tekkingen og takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Eier opplyser at ved montering av luftehatt observerte utførende blikkenslager at undertaket kun består av gammelt tretak med over- og underliggende, uten moderne diffusjonsåpent undertak. Dette var helt vanlig før. Undertaket så tørt og fint ut ved inspeksjon. Blikkenslager anbefalte vurdering av utskifting av platetaket og nytt, diffusjonsåpent undertak på sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i stål utførelse. Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier av ukjent alder.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet brukstid for nedløp og takrenner i stål er ca 30 år. For beslag er forventet brukstid ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En utskifting må beregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.

Eier har utskiftet deler av kledningen, og kledningen fremstår i bra stand. Eier opplyser også om at det ble avdekket at den synlige panelen er montert direkte på eksisterende panel. Den underliggende panelen er kontrollert der kledningen er skiftet ut, og det ble ikke avdekket skader i den underliggende kledningen.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørring og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde av luftespalte bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på deler av loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke registrert lufterventiler i gavelvegger. Det var noen tegn til fuktmerker på treverk, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Merkene kommer fra en gammel lekkasje som er utbedret.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.

Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt.

Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon av kaldt loft ble det observert fuktskjolder i undertaket. Takkonstruksjonen ble undersøkt med fuktindikator, uten å påvise unormale fuktverdier. Fuktmerker i undertaket kan være relatert til manglende tetthet i diffusjonssperren mellom bolig og loft, hvor varm inneluft trenger gjennom åpninger og kondenserer mot den kalde overflaten i undertaket. Dette er en vanlig observasjon i eldre bygninger. Det er verdt å merke seg at fuktskjoldene også kan stamme fra tidspunktet taket ble konstruert, og at det kan ha

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres lufterventiler i gavelvegger på loft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av fuktmerker på pipe



Bilde av fuktmerker på loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2024.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 2024.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre avvik med dørene.

Inngangsdør av treverk av ukjent alder.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren fungerer som den skal.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasjeport og dør til garasje av ukjent alder. Eier opplyser om at port og dør er fra 1994. Dørene er funksjonstestet og fungerer som de skal. dørene er i god stand i forhold til alder, men har passert forventet tid for utskifting. forventet levetid på dører av treverk er 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alderen på porten og døren har passert den forventede levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Porten og døren fungerer som de skal, men på grunn av alderen må det regnes med en utskifting i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i første etasje til terrasse vendt mot sydvest. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av av tre. Terrassen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det registreres en rekkverkshøyde på 90 cm, noe som ikke er tilfredsstillende ihht dagens krav. Terrassen ligger direkte mot boligens kledning, noe som på sikt kan føre til fuktskader. Terrassen er overbygget, så det er begrenset fuktbelastning mot kledningen. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende. Utgang fra soverom i andre etasje til terrasse vendt mot sydvest. Underlag tekket med stålplater med heller av kompositt montert på tekking og rekkverk av av tre. Terrassen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det registreres en rekkverkshøyde på 80 cm, noe som ikke er tilfredsstillende ihht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasse i førsteetasje er festet direkte mot kledning uten noen form for beslag. Tekking på terrasse i andre etasje har passert halvparten av forventet levetid.

Rekkverkshøyde er ikke ihht til dagen krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Bilde av terrasse 2. Etg



Bilde av beslag på dør og terrasse mot kledning



Bilde av terrasse mot kledning



Oversiktsbilde av terrasser

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv mot grunn i kjeller i betong og etasjeskille i treverk. Det ble ikke foretatt en kontroll av høydeforskjeller på dekker, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova.

Eier av boligen informerer om at gulvene i oppholdsrom i hele boligen er forsøkt/delvis avrettet, men det gjøres oppmerksom på at dette er en gammel bolig som ikke er oppført etter dagens krav.

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av mur.

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besikket/vurdert.



Bilde viser vedovn montert i 2025

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen. Dette tyder på at drenering har redusert kapasitet på grunn av alder. Det var ingen synlige tegn til avflassing av maling eller svertesopp.

Eier opplyser om at det ved mye nedbør har kommet vann inn i kjeller. Eier har utført følgende tiltak for å begrense fuktproblematikken i kjelleren.

- Montert lufterventiler i vegger.

- Montert varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen. Årsaken kan være redusert kapasitet på drenering og/eller oppsug fra grunnen. I eldre bygg ble det ikke benyttet kapilærbrytende sjikt mot grunnen, så dette er vanlig i eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

En utskifting av drenering må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde fra fuktsøk i kjeller

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med membran fra 2025.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.

- Dusjhjørne.

- Veggmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Sluk av plast

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bilde av bad



Bilde av bad

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjsone, tapetserte og malte overflater på resten av badet, og slett malt himling. Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Ellers ble det ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet. Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser. Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 10 mm over 50 cm mot sluk i nedsenket dusjsone.

Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 56 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.

Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2025.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av sluk

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.

- Dusjørne.

- Veggmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Mekanisk.

Tilluft: Via spalte under dørbladet og i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da boligen har blitt oppusset og ikke har vært i bruk etter oppussingen.

Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Enkel oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, koketopp og skapmontert ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres komfyrvakt over kokeplate, elektronisk waterstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av kjøkken

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert ventilator med direkte avkast.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og slette, malte overflater. Innredning med profilerte fronter og nedfelt servant Sanitær: Vegghengt toalett.

Ventilasjon:

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Luftespalte under dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Bilde av WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i plast, med fordelerskap på WC.

Stoppekraner er plassert i kjeller, og er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Det er flere stoppekraner, men det er bare en som er funksjonstestet. Lekkasjevann fra fordelerskap synliggjøres via siklemikk ved siden av toalett. Det er også installert fuktsensor i fordelerskap.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være

oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bilde av stoppekran



Bilde av fordelerskap



Bilde av siklemikk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra 2025.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

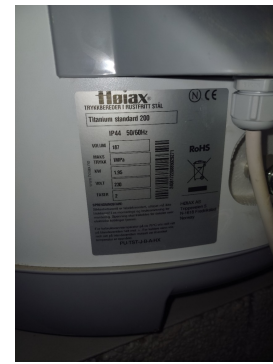
Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og WC. Tilluft til bad og WC via spalte under dørblad.
Det er avvik på ventilasjon ihht dagens krav, men det er oppføringstidspunktet som ligger til grunn for vurderingen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høyax, titanium standard 200, i rustfritt stål.



Bilde av bereder

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra 2025. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Eier opplyser om at anlegget ble skiftet ut i 2025.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeider:
Elektroarbeider Rehabilitering av enebolig etter tilbud 632.
Eksisterende opplegg i garasje er gjenbrukt.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

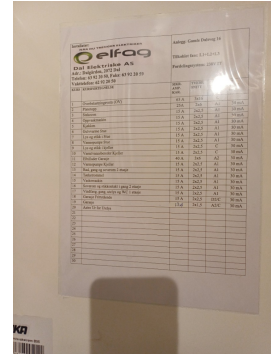
Ja

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

Nei

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av at anlegget nylig er skiftet ut, vil det ikke være nødvendig med en kontroll i nærmeste fremtid.



Bilde av kursfortegnelse



Bilde av sikringskap

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsleren er nylig montert og er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport



Bilde av røykvarsler



Bilde av brannslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er av ukjent alder. Det ble foretatt fuktsøk innvendig i kjeller. Det ble registrert forhøyede verdier på dekker og vegger. Eier opplyser om at det ved mye nedbør har kommet vann inn i kjeller. Eier har utført følgende tiltak for å begrense fuktproblematikken i kjelleren.

- Montert lufterventiler i vegger.
- Montert varmepumpe.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid, og utskifting eller tiltak bør derfor påregnes i et normalperspektiv. Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk innvendig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

En utskifting av dreneringen må beregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muoverflater.
- Det er registrert avskalling av puss ved vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

En lokal utbedring vil være ny puss og maling lokalt på skadestedet. Om skaden utvikler seg over tid, vil det være nødvendig med en ny vurdering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres terrengfall mot garasje som henger sammen med boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

En justering av terrenget vil være nødvendig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

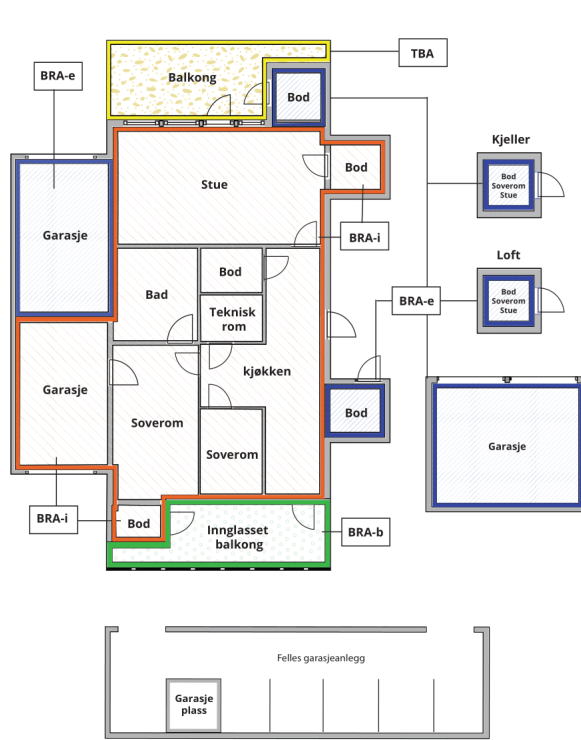
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	78	40		118	24
Andre etasje	65			65	6
SUM	143	40			30
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue	Garasje, garasje 2	
Andre etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Boligen disponerer en kjeller på 59 Kvm. Dette arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, men arealet kan benyttes til lagring/bod.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger på tilbygg fra 1994, men det er ikke fremlagt tegninger på den opprinnelige boligen. Det er følgende avvik fra plantegninger ved forrige salg av boligen:

Endring av planløsning i første etasje og endring av planløsning i andre etasje.

Eier opplyser at i forbindelse med ombygging av planløsningen i andre etasje er én lastbærende vegg flyttet for å endre romdeling. Grunnet konstruksjonens utførelse kunne all last flyttes til sentral bærevegg og videreføres ned i bygget. For sikkerhetsskyld er takstolen forsterket og laster fordelt over et større område. Lastfordelingen er utført i henhold til Trehusboka. Arbeidet er utført av fagperson med byggefaglig kompetanse uten vederlag. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Konstruksjonen er nå innkledd bak gips og kan ikke inspiseres visuelt.

Endring av bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Endring av innervegger er ikke søknadspliktig, men det anbefales generelt at ny planløsning meldes inn til kommunen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	143	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør
	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	148	23		0	640.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Dalsveg 16 B

Hjemmelshaver

Olsen Cato

Kommentar

Eiendommen er tinglyst på Cato Olsen frem til kjøper overtar denne. Etter overtagelse tinglyses denne på ny eier.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	05.01.2026	
3	06.01.2026	
4	06.01.2026	
5	19.03.2026	
6	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.