


# Tilstandsrapport



 ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER  
OG GARASJE

 Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL

 NORD-ODAL kommune

# gnr. 25, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m<sup>2</sup> BRA-i: 243 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22179-26099

Eiendomsverdi ref nr: ZY1744

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

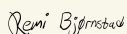
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

## Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

[rb@taksator.no](mailto:rb@taksator.no)

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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

Enebolig over 3 plan med terrasser.  
Beliggende i Bruvoll.

Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt innvendig.  
Det må på sikt påregnes modernisering og utbedring av utvendige forhold, herunder terrengforhold.  
Videre må det forventes oppgradering av enkelte enkle innvendige overflater, særlig i kjeller, samt utbedring av registrerte symptomer på loftet.

Utvendig:  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.  
Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende og stående panel.  
Grunnmur og drenering fra byggeårene.

Terrasse i 2.etg og to stk i 1.etg.

Teknisk:  
Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken og badene, ellers naturlig ventilasjon.  
Oppvarming via peis i stue, samt varmepumpe og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).  
Varmtvan fra bereder plassert i kjeller.

Toalettrom i 1.Etg.

Bad i 1 og 2 etg, nyere standard.

Kjøkken i 1.etg med nyere standard.

Parkering inne på egen tomt og i garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

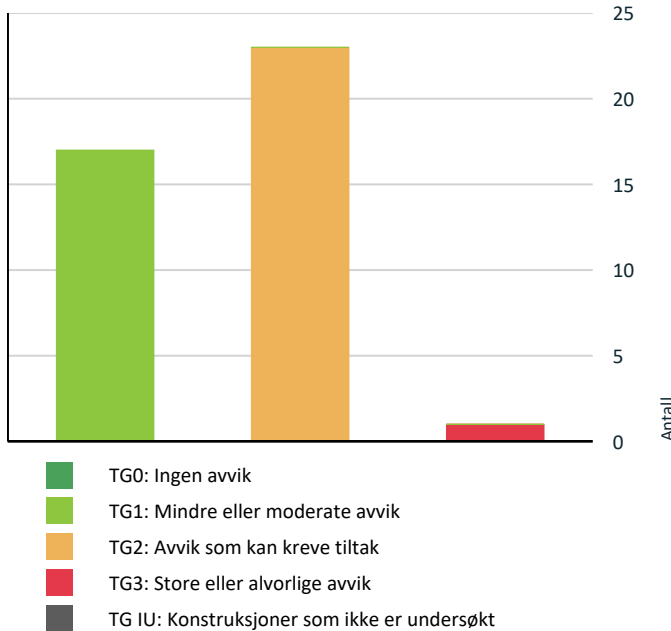
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

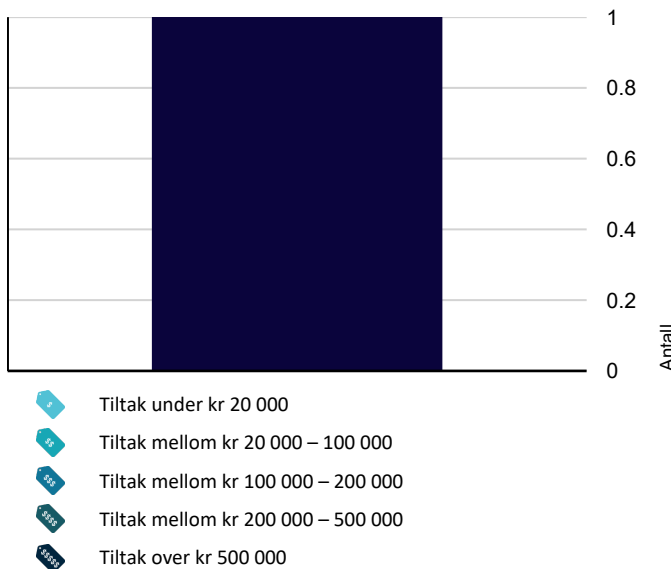
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 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 > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater - Kjeller [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE



### Byggeår

1957

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak av plassbygde taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater (stål) og partier med takpapp.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, basert på alder og registrert slitasje på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjennning på yttertaket.

#### Bemerkning:

Det gjøres oppmerksom på at loftet er gitt TG3 som følge av registrerte fuktskader og påviste symptomer på befaringsstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
    - Tidspunkt for utskiftning av undertak og rupanel bør vurderes.
    - Tidspunkt for utskiftning av takteking bør vurderes.
- Konsekvens - 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.

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

#### Dimensjoner:

Konsekvens - Smalere dimensjoner kan imidlertid gi redusert omlufting mellom undertak og takteking, noe som kan bidra til høyere fuktbelastning på materialene over tid.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stige, snøfangere og beslag i stål.  
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stige for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder. Herunder flassing, hakk, bulker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - For å lukke avviket må løsningen for bortledning av vann utbedres - utkastene for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktskader på fasade og tilstøtende bygningsdeler. Samt montering av beslag under vinduer ved kjellerstue.

Konsekvens kan i dette tilfellet være at manglende bortledning av vann medfører økt fuktbelastning på fasaden, og kan bidra til fuktskader i fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det kan også belaste den utvendige dreneringen unødvendig, noe som kan øke risikoen for råte- og muggutvikling i kjellerrom.

- Redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

### Anbefalt tiltak

Justering, supplering eller lokal utbedring av nedløp og/eller beslag anbefales.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.  
Kledd med liggende bord og partier med stående "tømmermannskledning"

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.

Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.

Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger.  
Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord.
- Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.
- Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvise mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag.

Ytterveggene er oppført etter eldre byggestandard, typisk for byggetiden, og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav/anbefalinger til isolasjonsnivå og lufting.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Konsekvens:  
Manglende utbedring kan over tid føre til økt varmetap, høyere energikostnader og redusert komfort. Begrenset lufting bak kledning og tett utførelse kan gi redusert uttørking av konstruksjonen.

Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, herunder råteskader i bakenforliggende treverk/veggkonstruksjon. Aldrende vindsperre og redusert lufttetthet kan også påvirke inneklima og energieffektivitet negativt.

- Det kan ikke utelukkes at det har forekommet fuktskader i veggkonstruksjonen, da dette ikke er synlig uten destruktive inngrep.

## Tiltak:

For å lukke avviket må utvendig kledning moderniseres.

Ved modernisering anbefales det samtidig å vurdere oppgradering av vindsperre, lufting bak kledning og isolasjon i ytterveggene. Tilleggs- eller etterisolering vil kunne heve den tekniske standarden og bidra til bedre energieffektivitet.

Utbedring bør påregnes på sikt for å oppnå en mer tidsmessig og teknisk tilfredsstillende utførelse.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtloft i trekonstruksjon.  
Undertaket består av bord i trevirke.

Loftet har stedvis gangbart gulv.  
Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen - 2.etg.

Det påpekes at loftet har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det ble ved befaring påvist fuktskader på loftet, herunder på innsiden av kledning og på undertaksbord/rupanel. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk, hvor det ble registrert utslag på rødt nivå - 37.9 %  
Det ble i tillegg registrert sort sopp-/muggdannelse på flere av de samme stedene.
- Loftet er isolert med eldre isolasjon som stedvis ligger mangelfullt og med åpninger. Dette kan gi kuldebroer og bidra til ujevn temperaturfordeling. Deler av loftet er også isolert med sagflis. Sagflisen ble registrert som fuktig på befaringstidspunktet, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i loftsrommet.
- Forholdene må også sees i sammenheng med begrenset lufting av loftet. Det er registrert mangelfull lufting ved raft/gesims, i overgangen mellom yttervegg og tak, samt få og små ventilasjonsåpninger i gavlvegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## • Konsekvens:

Det er påvist forhøyede fuktverdier (målt til ca. 37,9 %), fuktskader og sopp-/muggdannelse på loftet. Dette indikerer en aktiv eller gjentakende fuktproblematikk. Mangelfull isolasjon, fuktig sagflis og begrenset ventilasjon bidrar til redusert uttørking og økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen.

Forholdene kan over tid føre til svekket bæreevne i treverk, ytterligere utvikling av råteskader og påvirkning av innneklimaet. Fuktskader i tilknytning til yttertak og undertak øker også risikoen for lekkasjer og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

## Tiltak:

Modernisering og reparasjon av loft, yttertak og berørt utvendig kledning må utføres for å lukke avviket.

Utbedring av lufting på loftet, herunder forbedring av lufting ved raft/gesims og etablering av tilstrekkelig ventilasjon i gavlvegger må gjennomføres.

Fuktskadet treverk, herunder undertak/rupanel og kledning, må kontrolleres og skiftes ved behov. Fuktig isolasjon og sagflis bør fjernes og erstattes med ny isolasjon.

Det kan ikke utelukkes at enkelte bjelker har behov for reparasjon eller utskifting, spesielt i områder hvor sagflis har vært fuktpåvirket.

## Kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i utbedring av loftskonstruksjonen, herunder isolasjon, samt utvendig tak med tilhørende undertak/rupanel som er påvirket av fuktskader. Det er også tatt høyde for at enkelte konstruksjonsdeler, som bjelker, kan ha behov for reparasjon eller utskifting.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1980, 1982, 1989, 2005. Enkelte vinduer har ikke isolerglass.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Noen vinduer er registrert punktert, enkelte subber noe mot karm, har behov for utskifting, enten glasset eller hele vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Som følge av slitasje og punktering må det påregnes utskifting av disse vinduene.

## TE 2 Dører

### Beskrivelse

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.
- Terrassedøren i 1. Etasje er hard å åpne/lukke, har behov for lokal justering, det ble også registrert klippe mellom dørblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 26,3 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,81 m.  
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise på uteplassen.

Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 9,6 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulv i terrassefliser, lagt oppe på spikerslag, oppe på takpapp.  
(tilstandsgrad på pappen er basert på alder, grunnet begrenset tilkomst).

Rekkverk med stående bord i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,77 m.  
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

# Tilstandsrapport

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,76 m.  
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, og utforming med liggende spiler tilfredstiller ikke dagens sikkerhetskrav til åpninger/klatrevennlig utførelse.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takpappen.
- Det er registrert normal bruksslitasje og klimapåvirkning på terrassen, herunder malingsavskalling på rekkverk og enkelte ujevnheter i bjelkelag/utførelse. Deler av konstruksjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Rekkverkets høyde og utforming tilfredstiller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fall. Alderen på takpappen tilsier redusert gjenværende levetid og økt risiko for svekket tetthet over tid.

Registrert slitasje og ujevnheter i konstruksjonen kan påvirke funksjon og levetid, men vurderes som delvis forventet ut fra alder og eksponering.

Tiltak:

Rekkverk bør oppgraderes til dagens krav med hensyn til høyde og utforming. Takpappen bør kontrolleres jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales vedlikehold av overflater, samt vurdering av oppretting/forbedring av bjelkelag og utførelse ved fremtidig oppgradering.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badene.  
Belegg på toalettrom og i gangen.  
Ellers laminat.

Gulvvarme på badene.

—

Vegger:

# Tilstandsrapport

Flissatte vegger på badene.  
Ellers kombinasjon av panel og glatte, malte flater.

Himlinger:  
Takesplater i det fleste rom.  
Ellers glatte, malte flater.

Downlights i himling på badene.

Romhøyden ble i boden målt til ca. 2,04 m (Kjeller).  
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,35 m (1.etg).  
Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,40 m (2.etg).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.  
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.  
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.  
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».  
Og overflater for kjeller er vurdert i eget punkt "kjeller".

Bemerkning:  
- Gulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, noe stedvis knirk, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.  
- Enkelte lister mangler og er noe ufagmessig utført.  
Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

## TG-2 Overflater - Kjeller

### Beskrivelse

Gulv:  
Rå betong, tilfarere og laminat i en bod.  
Gulvvarme i denne boden.

Vegger og himling:  
Rå betong, pusset.

Bod:  
En bod fremstår uinnredet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger. I én bod er overflatene uinnredet, med synlig jord og rå betong.
- Det er påvist lite/begrenset ventilasjon i flere av rommene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Manglende vedlikehold, saltutslag og uinnredede overflater kan indikere fuktbelastning og redusert uttørking i rommene. Begrenset ventilasjon kan bidra til forhøyet luftfuktighet, redusert innelima og økt risiko for videre saltutslag, avflassing og sopp-/muggvekst over tid.

**Tiltak:**

Det anbefales videre oppfølging av fuktforholdene. Ventilasjonen bør forbedres i rom med begrenset luftutskifting.

Innvendige overflater bør utbedres/vedlikeholdes, og uinnredede arealer med jord/rå betong bør vurderes oppgradert med egnet fuksikring og overflatebehandling.

## **TG2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i tre- og betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600). Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

**Kjeller:**

Bod: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Bod: Det ble målt 19 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

**1. Etasje:**

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 22 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

**2. Etasje:**

Soverom: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i parketten og laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

## Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

## Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front og under peisen.  
Feieluke er lokalisert på loft og underetasjen.

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

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gnistfanger (flislagt gulv) går ikke langt nok ut foran ildstedet.

Dagens krav er på minimum 30 cm ut foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres gnistfanger som går langt nok ut foran ildstedet (eksempelvis glassplate, stålplate eller tilsvarende).

Konsekvens: Utilstrekkelig gnistbeskyttelse foran ildstedet kan gi økt risiko for at glør eller gnister kan komme i kontakt med gulvet foran ildstedet.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller ligger under terreng.

Det er utforede veggkonstruksjoner i et rom i etasjen.

# Tilstandsrapport

Yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble utført hulltaking i nedre del av påføring på grunnmur, bod, hvor nedløprør er på ytersiden.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 55,8% ved 20,4 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptom bildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

#### Bemerkning:

Det gjøres oppmerksom på at den utvendige dreneringen har fått tilstandsgrad 2 som følge av alder og eldre standard.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble stedvis observert avflassing, buler og saltutslag på betong-/murvegger under terreng.

Forholdene er registrert på flere sider/rom i kjelleren og indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

Saltutslag oppstår typisk når fukt transporterer salter ut gjennom mur-/betongoverflater.

Eldre bygninger har ofte begrenset eller manglende kapillærbrytende sjikt og fuksikring mot grunnen. Forholdene må også sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering rundt bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens:  
Fuktbelastning over tid kan føre til videre saltutslag, avflassing og nedbrytning av overflater. Det kan også gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved vedvarende fukt kan dette påvirke inneklimate negativt og i enkelte tilfeller gi grunnlag for utvikling av sopp-/muggvekst, som kan være uheldig for helse og komfort.

Tiltak:  
For varig utbedring bør utvendig drenering og fuksikring av grunnmur vurderes modernisert. Innvendige overflater med avflassing/saltutslag bør utbedres etter at årsak til fuktbelastning er avklart.

Det bør også vurderes tiltak for bedre inneklimate i kjeller, herunder jevn og moderat temperatur, forbedret ventilasjon/luftutskifting og regelmessig utlufting. Ved oppgradering kan etterisolering vurderes, men dette bør projeksjoneres riktig for å unngå økt fuktrisiko i konstruksjonen.

Modernisering/utbedring bør prioriteres.

# Tilstandsrapport



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det ble foretatt en visuell inspeksjon av kryptjelleren via luke i grunnmur.

Kryptjelleren har jord- og fjellbunn og fremstår som lavtliggende med begrenset høyde for ferdsel. Grunnet lav romhøyde er det noe begrenset atkomst, og det ble inspisert gjennom inspeksjonsluke og nærområdet.

Synlig asfalt plater montert under bjelkelaget.

Kryptjeller er inspisert i den utstrekning det har vært praktisk mulig å foreta visuell kontroll fra tilgjengelig adkomst. Tilgjengeligheten er begrenset som følge av lav høyde, trange forhold og manglende tilkomst til hele arealet. Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Undersøkelsen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel i utilgjengelige deler av kryptjelleren, herunder skjulte konstruksjoner, isolasjon, fuktsperre og underliggende bjelkelag, er ikke undersøkt eller vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Begrenset ventilasjon i rommet, ingen avtrekkventiler i vegger.
- Det er stedvis registrert manglende vindtetting ved gjennomføringer. Dette kan medføre trekk, kuldebroer og redusert energieffektivitet.

Det gjøres oppmerksom på at årstid og værforhold kan påvirke både fuktforhold og synlige symptomer, på samme måte som ved drenering. Det anbefales derfor rutinemessig oppfølging og observasjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konsekvens:  
Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre oppfuktning fra grunnen og gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Begrenset ventilasjon kan redusere uttørking og bidra til opphopning av fuktig luft. Mangelfull vindtetting ved gjennomføringer kan gi trekk og lokale kuldebroer. Samlet sett kan dette over tid påvirke innneklima og bygningsdeler, men forholdene er ikke uvanlige for konstruksjoner av denne typen og alder.

Tiltak:  
Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid. Forbedring av ventilasjon bør vurderes, eksempelvis ved etablering av ventiler eller bedre luftgjennomstrømning. Tetting av gjennomføringer kan utføres for å redusere trekk og varmetap. Eventuelle tiltak mot fukt fra grunnen kan vurderes ved oppgradering, for eksempel etablering av fuktsperre eller plastdekke på bakken.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.  
Tette opptrinn til 2.Etasje, åpne trinn ned til kjeller.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.  
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,85 m.  
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte og glatte innvendige dører.  
Nyere og eldre stil.

### Bemerkning:

- Baderomsdøren i 1.etg (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av dørenes funksjon. Det påpekes at noen bygningsdelene har en eldre standard.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2021.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger.  
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Spiler og glatt, malt himlingsflate.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:  
Vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på listverk og karm.  
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 2 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdet utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel.

Det gjøres oppmerksom på at partier på gulvet er tilnærmet flatt og nesten motfall.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm. Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med delvis synlig klemring og membran7mansjett.  
Sluk i nedsenket dusjsone.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, benkeplate og servantbolle.  
Speil med belysning på vegg over servant.  
Opplegg for badekar.  
Dusjhjørne med glassfelt, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil i vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne i baderomsveggen, via luke, i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



## 1.ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



## 1.ETASJE > BAD

## TG1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger:  
Flisatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

# Tilstandsrapport

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:

Dør og vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad, listverk og karm. Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1.ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 4 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk under servant.

Linjesluk montert i dusjsonen, i plast og rustfritt stål.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.  
Speilskap på vegg over servant.  
Dusjhjørne med skyvedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal og forventet brukslitasje er observert.  
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil i vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
    - Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.
- Konsekvens:  
For liten luftespalte ved terskel kan føre til redusert tilluft, svekket ventilasjon og dårligere inn klima.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 31 % ved 23 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

##### Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2020.

Åpen løsning med kjøkkenøy, som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via ledlys under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt er installert.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.

Det bør ettermonteres slik løsning for å øke sikkerheten mot vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



### 1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

##### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

**Bemerkning:**

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Toalettrom i 1.Etasje.

**Overflater:**

Belegg på gulv med varmekabler.

Ellers glatte, malte veggflater og takessplater i himling.

**Installasjoner:**

Servant med glatte, folierte fronter.

Gulvmontert toalett.

Panelovn på vegg.

Avtrekksventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
    - Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket.
- Konsekvens: Naturlig avtrekk gir normalt mindre kontrollert ventilasjon enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.
- Ettermontering av lekkasjevarsler anbefales.
- Uten lekkasjevarsler kan en eventuell lekkasje bli oppdaget sent. Dette øker risikoen for mer/større følgeskader ved vannlekkasje.

Ellers fungerer rommet som tiltenkt.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv og støpejernssluk.

Rommet er ikke opprinnelig byggemeldt som våtrom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Vurderingen er basert på rommets nåværende bruk, installasjoner og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert tettesjikt på vegger eller gulv, og sluket er av eldre standard.

Ved endret eller økt bruk av rommet bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

#### Overflater:

Betong - gulv, vegger og himling.

—

#### Installasjoner:

Opplegg for varmtvannbereder.

Opplegg for vaskemaskin.

Støpejernssluk.

Sikringskap.

Avtrekk - kun åpning av vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av dagens bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Rommet er ikke utført som fullverdig våtrom, og sluket har passert forventet brukstid.

Dette kan medføre økt fuktbelastning i et rom som ikke er tilpasset dagens funksjonskrav.

- Rommet kun naturlig ventildjon, via åpning av vindu. og Det ble registrert liten/ingen tilluft under ved terskel, utbedring av luftespalte bør utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vaskerommet står foran modernisering for å tåle tiltenkt funksjon, herunder også utbedring av ventilasjonsløsningen. Bruken av rommet vil også påvirke nå dette bør gjennomføres.

#### Konsekvens:

Dersom rommet ikke moderniseres og ventilasjonen ikke utbedres, foreligger det økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, vaskerom.

Og rørstokk er plassert i fordelerskap i gangen, 2.etg.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke installert lekkasjvarsler med magnetventil og sensor på kjøkkenet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Det er registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Dette omfatter blant annet overflateslitasje, stedvis korrosjon og irr på eldre kobberrør.

#### Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

- Det er ikke etablert overløp fra fordelerskapet i 2. etasje, og det er heller ikke montert lekkasjvarsler i bunnen av skapet. Samt varsler for rørstokken i kjeller, hvor det er montert åpen rørstokk (koblinger uten fordelerskap).
- Det ble observert noe lavt trykk på enkelte kraner ved bruk, noe som kan indikere redusert kapasitet i vannforsyningen, herunder mulig avleiringer i rør, eldre rørdimensjoner eller stedvis trykktap i anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Lekkasjearslar - kjøkken.

For å lukke avviket må lekkasjearslar med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

- Alder.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Innholdsfortegnelse.

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tiltak: Etablering av lekkasjespalte under toalettassen vil kunne lukke avviket og sikre at lekkasjevann synliggjøres.

- Overløp

Konsekvens: Uten overløp/lekkasjeavledning vil eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ikke nødvendigvis bli raskt oppdaget eller ledet til sluk. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og større følgeskader ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak: Det vurderes i dette tilfellet at overløp fra skapet kan ettermonteres og føres inn til badet via tilgjengelig luke/veggtilkomst. Alternativt kan det monteres lekkasjearslar med magnetventil i skapet.



## TG2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeår og renoveringsårene.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen.

Det foreligger ikke dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og badene.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade. Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

"Mitsubishi" varmepumpe er installert i spisestue, med utendørs motorenhet montert på terrassen.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2021, montert i 2023.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjeller, vaskerom.

Volum: 294 liter.

Produksjonsår: 2018.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

# Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i 2.Etasje - gangen.  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Overspenningsvern er montert.  
Hovedbryter og 15 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Sikringsskap lokalisert i kjeller, vaskerom.  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
6 fordelingskurser.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.  
**Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt.  
Nye sikringsskap montert i 2020-2021.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ikke opplyst om annet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.**

# Tilstandsrapport

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 Opplyst av eier ved befaring.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ikke opplyst om annet.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.**

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Kursene i sikringsskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking.  
Konsekvens: Gir redusert oversikt over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene.

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.  
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.  
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringssystemet, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av alder og forhold registrert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet, samt fuktsøk og måleresultater utført for "rom under terreng".

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at konstruksjonene i tidligere prospekt ble vurdert til TG3 som følge av påviste symptomer på innvendige forhold. Fuktsøk på befaringstidspunktet ga ikke tilsvarende utslag/symptomer.

Det er imidlertid fortsatt synlig saltutslag på innvendig grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av innneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av drenering burde utføres og kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, og LECA-blokker på ringmur på deler av boligen, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet brukslistajse, samt klimapåkjønning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe stedvis avflassing og sprekkdannelse er registrert.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Konsekvens:  
For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terreng. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:  
Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig.  
Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.

## TG.2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

### Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende

# Tilstandsrapport

dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverkene til terrassene er for lave i forhold til dagens krav.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet. Åpninger mellom rekkverket/spiler samt de åpne trinnene er for stort og utforming er for lav i henhold til dagens standard.

## Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Utvendig rekkverk:  
Konsekvens: Rekkverkets lave høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.  
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde blir tilfredsstillende til dagens krav.
- Radon:  
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.  
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.
- Innvendig trapp:  
Konsekvens: Større åpninger mellom trinnene og avvik på rekkverk kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaade.  
Tiltak: For å lukke avviket må trappen utbedres slik at åpningene mellom trinnene reduseres til max 10 cm, håndløpere og rekkverk må ettermonteres og høyde på rekkverket økes.

# Bygninger på eiendommen

## GARASJE OG INTERN BOD



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje:

Garasjen på støpt såle og er oppført med Leca-grunnmur og bindingsverk over grunnmur. Liggende utvendig kledning. OSB-plater på innvendige vegger.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjon, sutaksplater som undertak, tekket med takstein.

Innvendig bod i garasjen.

Det er installert elektrisk garasjeporter og en elbillader.

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

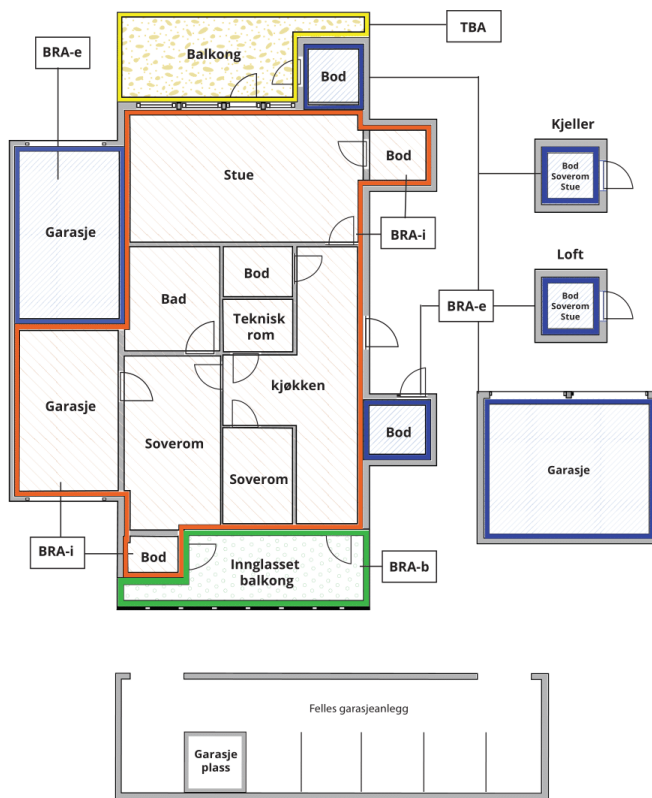
# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	72			72	10
1.Etasje	99			99	33
Kjeller	72			72	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>243</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>243</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1.Etasje	Entré, toalettrom, bad, gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller	Gang, 3 boder, vaskerom		
Krypkjeller			

## Kommentar

### 2.Etasje:

Gang, bad og 4 soverom.

Utgang fra soverom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 9,6 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

### 1.Etasje:

Entré/gang, toalettrom, bad, soverom og stue/spisestue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti.

Terrassen ble målt til ca. 7,1 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til terasse.

Terrassen ble målt til ca. 26,3 m<sup>2</sup>.

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

### Kjeller:

Gang, 3 boder og vaskerom.

Utgang fra gang til hage.

---

Krypkjeller via luke i grunnmuren.

Arealet er ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler, grunnet lav romhøyde og begrenset tilkomst.

---

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2020 Nytt Kjøkken  
2020 Nytt bad 1 etg  
2021 Nytt bad 2 etg  
2020-2021 Nytt sikringskap

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyde:  
Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1972, da andre krav og byggeskikk gjaldt. Eksisterende bygninger vurderes i utgangspunktet ut fra forhold på oppføringstidspunktet, og det stilles normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard uten ved søknadsplichtige tiltak.

Romhøyden i de aktuelle rommene er målt til blant annet ca. 2,04 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalte nivå, men vurderes som normalt ut fra byggets alder og oppføringstidspunkt.

## GARASJE OG INTERN BOD

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

### Kommentar

Frittstående garasje på tomten:  
Garasjeplass ble målt til ca. 44,4 m<sup>2</sup>.

Inkludert i arealet er det bygget en bod.  
Boden ble målt til ca. 5,3 m<sup>2</sup>.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Tommy Eugen Øiongen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	25	132		0	1709.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Løkkervegen 116

### Hjemmelshaver

Øiongen Tommy Eugen

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig og privat (XX), interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Selveier tomt: 1 710 m<sup>2</sup>.  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.  
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaring: Tørt.

Utvendig temperatur: ca. 10 °C.

Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.

Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

### Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med veranda og terrasse.

Frittstående dobbelgarasje på tomten.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Boligen stod ferdig 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.

Kledd med liggende bord og partier med stående "tømmermannskledning"

Saltak av plassbygde taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater og takpapp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke sendt over/fremlagt)	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent

# Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.  
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

**Viktig:**  
Det gjøres oppmerksom på at egenerklærings skjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.  
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.  
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.