


Tilstandsrapport

RAMBOLL

 Enebolig

 Brensmork 9, 2074 EIDSVOLL VERK

 EIDSVOLL kommune

gnr. 151, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 22461-1070

Referansenummer: IK6836

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

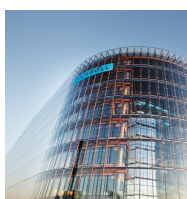
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

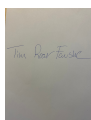
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kaldloft. Boligen ble oppført i 1971. Boligen er oppgradert i forskjellige tidsperioder og nåværende selger har utført omfattende oppgraderinger spesielt i underetasje, men også noe i 1. Etasje. Boligen fremstår som i normalt godt stand. Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller skader på befaringen. Vær oppmerksom på at de eldste bygningsdelene på huset er fra 1971 og vil kreve vedlikehold og oppfølging. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggeteknisk standard fra det året den ble oppgradert. Parkering i tiliggende garasje med gulvflate på 18 m². Det er biloppstillingsplasser foran boligen.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner. Takets overflate består av metallplater. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigeledd og pipebeslag ved pipe er også av metall.

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 1. Etasje via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av taktro(rupanel) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under takplatene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1971 og 2004.

Boligen har profilert entrèdør i underetasje fra ukjent årstall. Balkongdør fra soverom 1. Etasje med to-lags isolerglass fra byggeår. Balkongskyvedør i stue 1. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2020.

Utgang fra stue 1. Etasje til en delvis overbygget nord-vest vendt terrasse på omtrent 26 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter.

Utgang fra soverom 1. Etasje til en syd-vest vendt veranda på omtrent 6 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 87 centimeter.

Utvendig trapp av treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv i kjøkken. Varmefolie i gang og stue.

Veggoverflater av: MDF plater. Yttervegger i stue er etterisolert innvendig i følge selgers opplysninger.

Himlingsoverflater av: Malte flater og himlingsplater. Downlights i gang og stue.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Varmefolie i entrè gang og kjellerstue.

Veggoverflater av: MDF plater.

Himlingsoverflater av: MDF panel, himlingsplater og trepanel.

Downlights i entrè og kjellerstue.

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyrt peisovn i 1. Etasje. Pipe av lettklinkerelementer. Feieluke plassert i gang i underetasje.

Innvendig trapp av treverk.

Boligen har profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1997 vurdert utifra alder på sluk. Flislagt gulv med gulvarme. Baderomsplater på vegg. Himlingsflate med himlingsplater og taklampe. Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Stikkontakter på vegg. Dusjkabinett med skyvedører og to-greps armatur. Håndklevvarmer på vegg. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av rommet.

Vaskerom fra byggeår, senere oppgradert i 2025.

Flislagt gulv med gulvarme. Veggflater med pussede malte flater og trepanel. Himlingsflate med trepanel. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Oso varmtvannsbereider på 194 liter fra 2019 plassert i rommet. Synlige vannrør av typen utenpåliggende kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Klaffventiler på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra perioden mellom 1990-1995 i følge selgers opplysninger. Opplysningene er usikre og kan være feil.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt

Beskrivelse av eiendommen

arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt induksjonstopp. Stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin plassert i nisje. Frittstående kjøleskap med frysedel og isbitdispenser plassert i nisje. Vannrørene er av typen kobberrør og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghengt speil. Stikkontakt på vegg. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterner, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtreksventilen er plassert på veggen, og oppvarming skjer via gulvarme. Gulvflate med laminat. Veggflater med MDF plater, Himlingsflate med Himlingsplater og taklampe. Fordelerskap for rør i rør-system plassert på vegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige og skjulte vannrør av kobber. Synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i toalettrom i underetasje. Avrenning fra fordelerskapet er ført til vaskerom. Hovedstoppekran plassert i vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast. Stakemulighet utenfor boligen i følge selgers opplysninger.

Oso varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 plassert i vaskerom i underetasje.

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra 2004.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør – grunnmuren ble ofte påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstryksmasse) e.l. – tilbakefylling med stedlige masser.

Grunnmur av betong og murkonstruksjoner.

Forstøtningsmur av fyllte betongelementer.

Vann og avløpsrør vurdert til å være fra byggeår. Alder er satt av takstmann uten konkrete fakta. Det foreligger ingen dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Boligen er tilknyttet kommunale infrastrukturelementer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Det er nedgravd en parafintank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

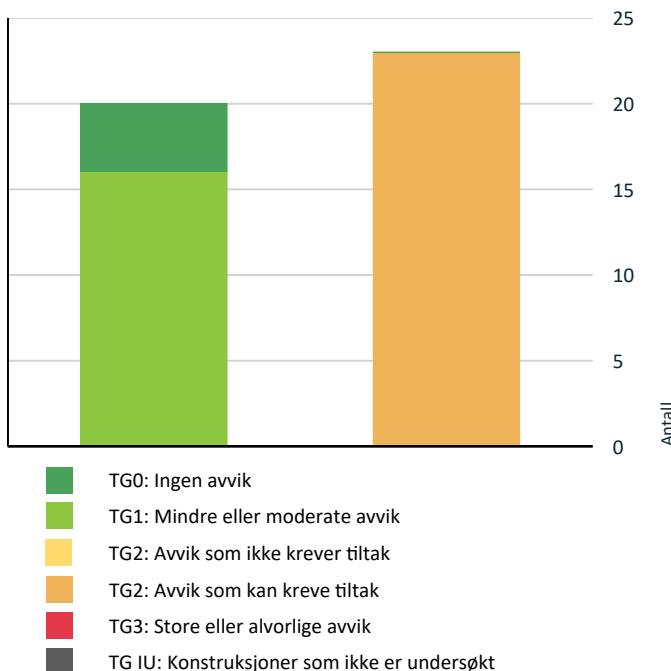
Det er i følge selgers opplysninger fjernet en innvendig bod som nå er en del av gang i underetasje. Det er i tillegg etablert toalettrom i tidligere bod. Rom benyttet som kjellerstue er på originale byggetegninger benevnt som hobbyrom/ div. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E. (plan og bygningsetaten).

Frittstående bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Yttertakteking og undertak er vurdert til å være fra perioden mellom 1997-2000. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier synlig slitasje og yttertaktekingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble stedvis registrert mangelfull lufting bak kledningen. Mangelfull lufting bak kledningen bidrar til å opprettholde fuktige forhold, noe som øker risikoen for nedbrytning av treverket og nedsatt levetid.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker i undertaket rundt pipe påvist. Det er ukjent om fuktmerker stammer fra pågående lekkasjer/ kondens eller om dette er eldre fuktmerker. Det ble ved fuktmåling med pigg med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det bemerkes i tillegg at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger, merker etter kondens på vinduskarm.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør fra byggeår: Det ble på befaringen avdekket slitasje på døren og dårlige pakninger.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Terrasse med utgang fra stue: Terrassen er fundamentert direkte på bakken uten faste punktfundamenter. Det er observert mindre skjevheter og ujevnheter ved enkelte støttepunkter, noe som kan tyde på setninger eller bevegelser i underlaget over tid. Slike forhold kan medføre videre skjevheter og redusert stabilitet dersom terrassen ikke vedlikeholdes eller justeres.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellervegger er utlektet og platekledd på innsiden. Hulltaking og fuktmåling viste verdier innenfor grenseverdier, men fuktsøk i vaskerom ga indikasjoner på forhøyede verdier i nedre del av konstruksjonen, trolig som følge av kapillær oppsug fra grunnmur eller sviktende drenering. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da eldre kjellervegger ofte mangler tilfredsstillende fuktsikring utvendig, og utlekting kan hindre uttørking.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun håndløper på en side av trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gjelder synlige og skjulte eldre vannrør av kobber i boligen. Vannrørene er vurdert til å være fra byggeår. Tilstanden er vanskelig å vurdere, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og påvirkes av vannkvalitet. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser på inspeksjonsstedene. Rørenes gjenværende levetid er usikker, og det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging.

Det ble observert ett varerør i fordelerskap for rør-i-rør system som var smeltet/ deformert. Ukjent årsak.

Det ble ikke registrert sprutsikkert deksel i fordelerskapet på befaringsstidspunktet og det var ikke kursoversikt.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gjelder avløpsrør i boligen fra byggeår og 1997(bad). Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang 1. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på synlige skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt utført arbeider i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre oljetanker uten kjent alder eller dokumentert tilstand medfører risiko for korrosjon/ forringelse av tilstand og lekkasje til grunnen. Dette kan medføre forurensning og gi økonomisk ansvar for opprydding etter forurensningsloven. Manglende dokumentasjon vurderes som avvik fra dagens krav til oppfølging og sikkerhet.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har stedvis høy slitasjegrad, men anses allikevel som funksjonelt.

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

Det er avvik:


Baderomsplater er vurdert til å passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er enkelte slitasjeskader på baderomsplater i underkant. Det er i tillegg stedvis manglende silikonefuger mellom bunnlist og baderomsplater.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel.(målt til ca 7 mm) Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet. Membranens høyde ved terskel kunne ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


Det er avvik:

Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at strakstiltak ikke er og anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader/ slitasje på innredningen.

 **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)


Det er avvik:

Det er en innebygget sisterne i rommet og det kan ikke verifiseres dreneringshull, sikker avrenning til sluk/ avløp eller annen lekkasjesikring.

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Materialvalg/ panel på vegg i våtsone er uheldig.

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Historisk grunnbokutskrift.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Boligen er i følge selgers opplysninger oppgradert i tiden mellom 2022 og 2025. i 1. Etasje er det lagt nye laminatgulv med varmefolie. Det er i tillegg lektet ut og etterisolert enkelte yttervegger og lagt skjulte rørøringer for elektrisk anlegg. I underetasje er yttervegger/ grunnmur lektet ut og etterisolert. Det er skiftet enkelte innerdører. Det er revet en bod. Det er etablert nytt toalettrom i en tidligere bod. Vaskerommet er oppgradert. Det er fremlagt dokumentasjon som undebygger disse opplysningene. Se forøvrig selgers egenerklæring for utfyllende opplysninger.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket.

Yttertaket er vurdert til å være fra perioden mellom 1997-2000. Alder er satt av takstmann uten konkrete fakta.

Saltak i trekonstruksjoner. Takets overflate består av metallplater. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste og vurderte alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon samt synlig slitasje. Det anbefales at taket/undertaket inspiseres nærmere av fagkyndig personell for fremtidige vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaktekking og undertak er vurdert til å være fra perioden mellom 1997-2000. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier synlig slitasje og yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Straktiltak anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at taket og underliggende kaldtloft jevnlig holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Tilstandsrapport



Synlig slitasje. Belegg på takplater flasser av.



Synlig slitasje. Belegg på takplater flasser av.

TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn, snøfangere og pipebeslag ved pipe er også av metall.

TE 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekker, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert mangelfull lufting bak kledningen. Mangelfull lufting bak kledningen bidrar til å opprettholde fuktige forhold, noe som øker risikoen for nedbrytning av treverket og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting kan føre til ytterligere nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjoner, med risiko for skader på vindsperre, isolasjon og bærekonstruksjon dersom forholdene vedvarer. Tiltak for utskifting/utbedring bør vurderes.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 1. Etasje via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av taktro(rupanel) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker i undertaket rundt pipe påvist. Det er ukjent om fuktmerker stammer fra pågående lekkasjer/ kondens eller om dette er eldre fuktmerker. Det ble ved fuktmåling med pigg med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det bemerkes i tillegg at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre loft med fuktmerker og begrenset ventilasjon krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak iverksettes om forholdene endrer seg negativt. Tiltak kan være feks. å etablere bedre lufting, utbedre eventuelle lekkasjer, montere dampsperre i underliggende rom eller en kombinasjon av disse tiltakene.

Tilstandsrapport



Måling av trefukt med pigg ved pipe.



Måling av trefukt med pigg ved pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1971 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger, merker etter kondens på vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.



Vindu med utvendig slitasje og angående vedlikehold.



Vindu i bad med slitasje og manglende vedlikehold.

TG 2 Dører

Boligen har profilert entrèdør i underetasje fra ukjent årstall. Balkongdør fra soverom 1. Etasje med to-lags isolerglass fra byggeår. Balkongskyvedør i stue 1. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør fra byggeår: Det ble på befaringen avdekket slitasje på døren og dårlige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at dører med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremover.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 1. Etasje til en delvis overbygget nord-vest vendt terrasse på omtrent 26 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 87 centimeter.

Utgang fra soverom 1. Etasje til en syd-vest vendt veranda på omtrent 6 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 87 centimeter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse med utgang fra stue: Terrassen er fundamentert direkte på bakken uten faste punktfundamenter. Det er observert mindre skjevheter og ujevnheter ved enkelte støttepunkter, noe som kan tyde på setninger eller bevegelser i underlaget over tid. Slike forhold kan medføre videre skjevheter og redusert stabilitet dersom terrassen ikke vedlikeholdes eller justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fundamentering direkte på grunn gir økt risiko for setninger som følge av tele, fukt eller ujevn bæreevne i underlaget. Dette kan på sikt føre til skjevheter, deformasjoner og forkortet levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere terrassekonstruksjonen jevnlig og vurdere utbedring av støttepunkter. Ved vedvarende eller økende skjevheter bør terrassen fundamenteres på faste punktfundamenter eller søyler ned til telefri dybde for å sikre stabilitet over tid.



Skjevheter på fundamenter under terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv i kjøkken. Varmefolie i gang og stue.

Veggoverflater av: MDF plater. Yttervegger i stue er etterisolert innvendig i følge selgers opplysninger.

Himlingsoverflater av: Malte flater og himlingsplater. Downlights i gang og stue.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Varmefolie i entrè gang og kjellerstue.

Veggoverflater av: MDF plater.

Himlingsoverflater av: MDF panel, himlingsplater og trepanel. Downlights i entrè og kjellerstue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

1. Etasje: stue 4 mm.

Underetasje: kjellerstue 7 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

1. Etasje stue: 237 cm.

Underetasje stue: 204 cm

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten måling kan det ikke utelukkes at boligen har radonnivåer over gjeldende tiltaksgrænse (100 Bq/m³). Forhøyede verdier over tid kan medføre helsemessig risiko for beboerne. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet og eventuelt vurdere tiltak dersom målingen viser forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedfyrte peisovn i 1. Etasje. Pipe av lettklinkerelementer. Feieluke plassert i gang i underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført nylige arbeider i underetasjen med blant annet utlekting av vegger, etterisolering og montering av MDF plater. Arbeider er utført av fagpersoner og dokumentasjon som bekrefter dette er fremlagt.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 58 % ved 20 grader. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befariingsdatoen var 12 %. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegger er utlektet og platekledd på innsiden. Hulltaking og fuktmåling viste verdier innenfor grenseverdier, men fuktsøk i vaskerom ga indikasjoner på forhøyede verdier i nedre del av konstruksjonen, trolig som følge av kapillær oppsug fra grunnmur eller sviktende drenering. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da eldre kjellervegger ofte mangler tilfredsstillende fuktsikring utvendig, og utlekting kan hindre uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, men det anbefales å følge med på eventuelle endringer i lukt, overflate eller fuktforhold, samt å opprettholde god ventilasjon i kjellerrom. Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon. Måling foretatt i gang i underetasje.



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon. Målingen er foretatt i gang i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun håndløper på en side av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1997 vurdert utifra alder på sluk. Flislagt gulv med gulvarme. Baderomsplater på vegg. Himlingsflate med himlingsplater og taklampe. Servantskap med profilerte fronter, nedsenket servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Stikkontakter på vegg. Dusjkabinett med skyvedører og to-greps armatur. Håndklevvarmer på vegg. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er vurdert til å passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er enkelte slitasjeskader på baderomsplater i underkant. Det er i tillegg stedvis manglende silikonfuger mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering eller renovasjon av badet er det naturlig og utbedre konstruksjonsoppbygningen til gjeldende standard. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.



Skade på baderomsplate.



Manglende silikonfuge mellom bunnlist og veggplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel.(målt til ca 7 mm) Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet. Membranens høyde ved terskel kunne ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer. Det betyr at straktiltak ikke er og anse som nødvendig, men på sikt bør det planlegges renoverings arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av tettesjikt må utføres for å lukke avviket.



Sluk i bad.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

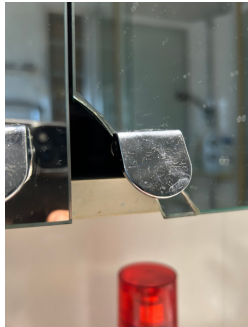
Det er påvist skader/ slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tilstandsrapport



Knust speil.



Slitasje på innredning.



Slitasje på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon i eksisterende hull fra gang mot våtsone, 42 % ved 21 grader. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår, senere oppgradert i 2025 med pigget opp gulv, etablert fall, ny gulvmembran og fliser på gulv i følge selgers opplysninger. Arbeider utført som egeninnsats og av Bazsika Flis og Mur AS i følge fremlagt dokumentasjon.

Flislagt gulv med gulvarme. Veggflater med pussede malte flater og trepanel. Himlingsflate med trepanel. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Oso varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 plassert i rommet. Synlige vannrør av

Tilstandsrapport

typen utenpåliggende kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Klaffventiler på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Materialvalg/ panel på vegg i våtsone er uheldig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanel i våtsone bør skiftes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer.



Trepanel i våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Klaffventil i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone, 54 % ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var 11 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket trekonstruksjon mot våtsone fra gang i underetasje.



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mot våtsone fra gang i underetasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra perioden mellom 1990-1995 i følge selgers opplysninger. Opplysningene er usikre og kan være feil.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt induksjonstopp. Stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin plassert i nisje. Frittstående kjøleskap med frysedel og isbitdispenser plassert i nisje. Vannrørene er av typen kobberrør og avløpsrørene er av plast.

Til opplysning: Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette anbefales montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har stedvis høy slitasjegrad, men anses allikevel som funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at fronter med sterk slitasje skal skiftes ut. Bestillingsbekreftelse er fremlagt. Dette er ikke videre hensyntatt i denne rapporten.



Overflater med ster slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2021 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon.

Toalettrommet har et vegghegt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghegt speil. Stikkontakt på vegg. Toalettet er vegghegt med en innebygget sistene, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtreksventilen er plassert på veggen, og oppvarming skjer via gulvarme. Gulvflate med laminat. Veggflater med MDF plater, Himlingsflate med himlingsplater og taklampe. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør i rør-system plassert på vegg i rommet. Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en innebygget sistene i rommet og det kan ikke verifiseres dreneringshull, sikker avrenning til sluk/ avløp eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere sikker avrenning fra sistene eller montere egnet system for lekkasjesikring for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige og skjulte vannrør av kobber. Synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i toalettrom i underetasje. Avrenning fra fordelerskapet er ført til vaskerom. Hovedstoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gjelder synlige og skjulte eldre vannrør av kobber i boligen. Vannrørene er vurdert til å være fra byggeår. Tilstanden er vanskelig å vurdere, da slitasje, korrosjon og tæring hovedsakelig oppstår på innsiden av rørene og påvirkes av vannkvalitet. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser på inspeksjonsstedene. Rørenes gjenværende levetid er usikker, og det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging.

Det ble observert ett varerør i fordelerskap for rør-i-rør system som var smeltet/ deformert. Ukjent årsak.

Det ble ikke registrert sprutsikkert deksel i fordelerskapet på befaringstidspunktet og det var ikke kursoversikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannrør av kobber vurderes å ha usikker restlevetid. Det gjøres oppmerksom på at eldre vannrør kan svikte plutselig, og at dette kan medføre uforutsette kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting. Jevnlig inspeksjon anbefales.

Det anbefales videre undersøkelser i fordelerskapet av en fagperson for å avklare om det bør iverksettes tiltak for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.



Smeltet varerør i fordelerskap.



Fordelerskap uten sprutsikkert deksel og kursoversikt.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakemulighet utenfor boligen i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder avløpsrør i boligen fra byggeår og 1997(bad). Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler kontroll/sjekk av avløpssystem med tanke på alder.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 plassert i vaskerom i underetasje.

ⓘ TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på synlige skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt utført arbeider i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

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.
Vet ikke.

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

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 foreligger ikke samsvarserklæringer for hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider i boligen. Signert og datert 07.09.2020. Arbeider utført av EN Elektro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Nei

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 foreligger ikke fullstendige samsvarserklæringer for hele det elektriske anlegget, og det foreligger heller ingen kursoversikt. Dette medfører at anleggets utførelse og tilstand ikke kan dokumenteres fullt ut. Risikoen knyttet til feil, mangler eller uautorisert endringer i anlegget kan derfor ikke vurderes med sikkerhet.

Til opplysning. Varmefolie på ett parti mellom entrè og gang i underetasje er opplyst å ikke fungere på befaringstidspunktet. Varmefolier og deres funksjon er ikke tilstandsvurdert av taksmann. Videre undersøkelser av elektrofaglig kompetent person anbefales.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra 2025.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør – grunnmuren ble påsmurt fuksikring i form av Guodron tettemasse (påstrykksmasse) – tilbakefylling med stedlige masser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og murkonstruksjoner.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av fyllte betongelementer.

Til opplysning: Det er opplyst at støttemur og tilhørende murarbeider er utført som egeninnsats av selger som ufaglært egeninnsats. Muren fremstår visuelt i tilfredsstillende stand, og det ble ikke registrert avvik, setninger eller sprekker ved befaring. Selv om det ikke er påvist skader, medfører egenutført arbeid uten faglig dokumentasjon økt usikkerhet knyttet til utførelse, drenering og fundamentering. Slike konstruksjoner kan ha begrenset levetid dersom oppbyggingen ikke er i tråd med fagmessige prinsipper. Forholdet anses som potensiell risiko, men ikke som et avvik på befaringstidspunktet. Det anbefales å følge med på eventuell bevegelse, sprekker eller avskalling over tid, og sørge for god drenering og avrenning bak muren.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør vurdert til å være fra byggeår. Alder er satt av takstmann uten konkrete fakta. Det foreligger ingen dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig siden alegg fungerer i dag. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vann og avløpsrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd en parafintank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og alder. Fra 2020 er det forbud mot fyring med fossil olje og parafin i husholdninger. Det betyr at oljefyrte oppvarmingsystemer og oljetanker må fjernes, eventuelt tømmes, rengjøres og saneres. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres. For øvrig gjøres kjøper av denne eiendommen oppmerksom på at det er eier av bygget som er ansvarlig for eksisterende oljetank og som må innrette seg etter gjeldende regler samt det forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre oljetanker uten kjent alder eller dokumentert tilstand medfører risiko for korrosjon/ forringelse av tilstand og lekkasje til grunnen. Dette kan medføre forurensning og gi økonomisk ansvar for opprydding etter forurensningsloven. Manglende dokumentasjon vurderes som avvik fra dagens krav til oppfølging og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte godkjent firma for inspeksjon, eventuelt tømming og sanering av tanken i henhold til gjeldende regelverk. Dersom tanken ikke lenger er i bruk, bør den fjernes eller fylles med godkjent masse og meldes inn som sanert til kommunen.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med shingel.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det bemerkes at selger opplyser at det tidligere har sivet inn vann i boden grunnet utvendige grunnforhold som ledet vann inn mot boden. Dette opplyser selger at nå er utbedret. Bodene er svært begrenset inspisert innvendig grunnet lagring av løssøre på befaringsstidspunktet. Videre undersøkelser når forholdet ligger til rette for dette anbefales. Døren subbet i karm og var treg å betjene på befaringsstidspunktet. Justering av døren anbefales.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

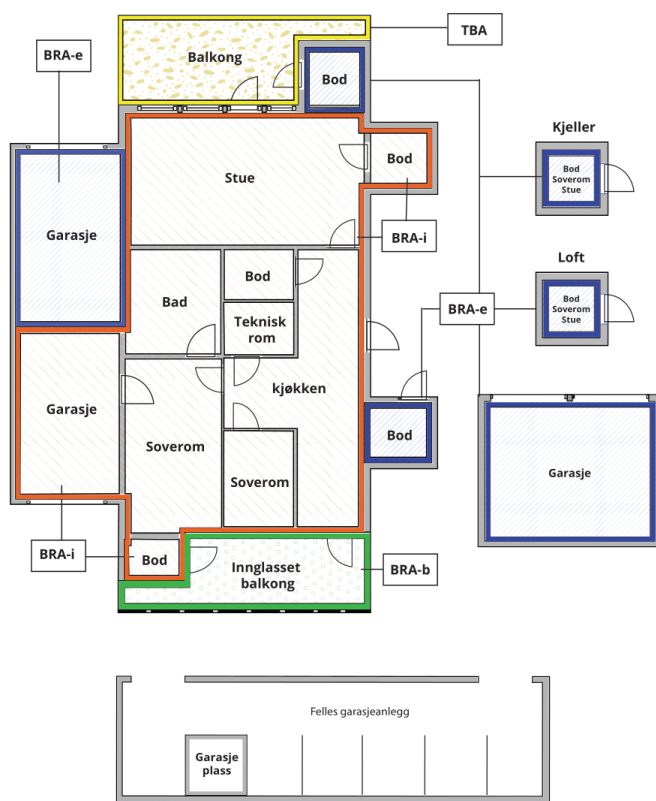
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	83			83	32
Underetasje	78			78	
SUM	161				32
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er i følge selgers opplysninger fjernet en innvendig bod som nå er en del av gang i underetasje. Det er i tillegg etablert toalettrom i tidligere bod. Rom benyttet som kjellerstue er på originale byggetegninger benevnt som hobbyrom/ div. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.(plan og bygningsetaten).

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er vurdert at det foreligger avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det er dør mellom tilliggende garasje og hoveddel som ikke er brannklassifisert og som ikke fremgår av originale byggetegninger. Videre undersøkelser av brannteknisk kompetent personell og innhente opplysninger hos P.B.E. anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt om Tilbygg/ modernisering. Det er fremlagt fakturaer for disse arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Underetasjen har en takhøyde lavere enn 2,20 meter. Videre undersøkelser hos P.B.E. anbefales.

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	20
Frittstående bod	0	8

Kommentar

Enebolig

Tilliggende garasje med skillende vegg er tatt med i boligens bruksareal. Garasjen har innvendig adkomst og er derfor definert som BRA-i. Rommet er i tillegg definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Jan Kristian Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	151	9		0	1217.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brensmork 9

Hjemmelshaver

Kristensen Jan Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Råholt i Eidsvoll kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Privat vegadkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst av selger å være tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyst av selger å være tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder og gruslagt innkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	9	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

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 slitasjegrad: 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Det er gitt en enkel beskrivelse av eksternt frittstående bod.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven. på grunn av arealmåling.