

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tærudlia 5 , 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 96, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 22078-1009

Referansenummer: QZ9053

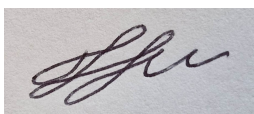
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

NITO



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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført i 1986 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemethode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha

mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel. Det registreres luftespalte underkant av kledningen. Det savnes musebånd.

Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktagning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen og kan derfor ikke verifiseres.

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av.

Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan på en side og ytterst begrenset på kaldtloft kun fra loftstrapp da det ikke var gangbart gulv, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser for å verifisere takkonstruksjon/loft bør foretas.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært indikasjoner på mus i boligen. Det er opplyst at det er observert mus eller spor etter mus tidligere år, men ikke i senere tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser videre at kaldtloft er etterisolert med blåseisolering, ukjent år.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Særlig utsatt er gjennomføringer som skorstein og rørføringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1986.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid. Bygningen har malt hovedytterdør, 2 stk. malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Hoveddør, terrassedør og tilkomstdør i vaskerom er fra byggeår. Terrassedør ved kjøkken er datert fra 2008.

Bruksmerker og stedvis hakk/merker/sår i overflater forekommer.

Dører fra byggeår har passert sin forventede levetid. Terrassedør fra kjøkken har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet og må utskiftes. Dører forøvrig bør utskiftes i nær fremtid.
TBA:

Terrasse rundt deler av boligen er målt til ca. 91,97 m² og er oppført i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Konstruksjonen fremstår som stabil ved gange. Deler av konstruksjonen er synlig, mens øvrige deler er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dimensjonering av bærende konstruksjoner er ikke verifisert.

Det registreres bølgeplastplater montert under deler av konstruksjonen for å lede bort vann. Løsningen er ikke funksjonstestet under nedbør og kan ikke vurderes som et dokumentert eller fullverdig tettesjikt.

Rekkverk er målt til ca. 93 cm. Dette er lavere enn dagens krav til minimum høyde på 1,0 meter der terrasse er plassert mer enn 50 cm over omkringliggende terreng.

TG2 vurderes da konstruksjonen er delvis lukket og ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon. Det er benyttet en forenklet løsning for vannavledning i form av bølgeplast delvis under bjelkelag. Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: MDF plater og strie.
Tak/himling: Takess plater og glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper. For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig. Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:
Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Dette punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering og terrengforhold.

TG3 vurderes da det er foretatt hulltaking nedre del av vegg i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Måleresultatet indikerer fuktinnhold i utlektet vegg, det registreres rust på spiker anfestet fotlist og skjoldete overflate nedre del av vegg i samme rom ved hulltaking.

Det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskerien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".
Kilde:
https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_om_bygging_av_kjellerrom/1560

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, utførte målinger samt tilgjengelige opplysninger. Det er ikke påvist ytterligere skader, skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra

Beskrivelse av eiendommen

håndverkerfirmaer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010 (Før TEK 10 trådte i kraft). Flislagte vegger med MDF panel i tak/himling.

TG2 vurderes da det registreres sprekke i flisfug i utvendig hjørne ved høyskap og innkasset sistene. Det registreres også fuktsveller over dusjhjørne og ved tidligere gjennomføring. Hjemmelshaver opplyser at fuktsvellene ved tidligere gjennomføring skyldes mangelfull tetting. Det er utført fuktsøk av overflater i området, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringdagen. Det bemerkes vindu av tre plassert i våtsone ved badekar. Gulvet er flislagt. Det er fall mot sluk i dusjsone men ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt over 30mm.

TG2 vurderes da det registreres bom (hulrom) under flis, ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt, det registreres kalkutslag i fuger dusjsone. Hjemmelshaver opplyser at det blir stående igjen vann stedvis på gulv i dusjsone etter dusjing. Stedvis svertesopp i silikonfug. To stk. sluk i gulv av plast med klemring av plast. Slukmansjett er kun delvis synlig.

Hjemmelshaver opplyser at membran og sluk i gulv er utskiftet i 2010.

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid.

Forventet levetid på membran er 20år. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG2 vurderes grunnet innredning har stedvis bruksmerker og avskalling stedvis overflater som vurderes forenlig med alder og bruk. Mekanisk avtrekk over dusj.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om at avtrekk er trinnbasert fra 1-3, hvor den står på 1. For å endre hastighet på avtrekk må man opp på kaldtloft. Det savnes tilstrekkelig med tilluft til våtrom under dørbblad til bad.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringdagen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Hulltaking er ikke foretatt i våtrommet. Dette er vurdert som ikke hensiktsmessig da veggkonstruksjonen er utført i mur (Iecablokker), hvor inngrep i konstruksjonen i liten grad vil gi relevant informasjon om tilstanden i tilstøtende konstruksjoner. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates der konstruksjonsoppbygning tilsier at tiltaket ikke er praktisk eller hensiktsmessig.

Våtrommet er av eldre dato og oppført etter byggeskikk fra før moderne krav til tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid og gis TG3.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, alder, materialvalg og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

Kjøkkenet vurderes forenlig med alder og bruk.

Minimal med knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Det er ingen komfyrvakt, dette trådte ikraft med TEK 10 (1.juli 2011) og dermed ikke et krav fra oppussingstidspunkt, kun til opplysning at dette likevel anbefales ettermontert.)

TG2 vurderes da det er små fuktsveller oppunder benkeplate ved oppvaskmaskin, det savnes dampsikring under benkeplate over oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn er ikke anfestet i innredning. Småavskallinger i begge benkeplate skjøter. Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og rør-i-rør-system. Hjemmelshaver opplyser at deler av vannrør tilknyttet vaskerom, kjøkken og våtrom i 1. etasje er skiftet ut, med fordelerskap plassert på vaskerom i rom under terreng.

Det bemerkes noe uoversiktlig rørføring i og rundt fordelerskap. To vannrør i fordelerskapet er blendet. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes tidligere planlagt dobbel servant hvor ikke alle tilkoblinger er benyttet.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Vegghengt WC er montert på bad i 1. etasje. Det registreres spalteåpning i nedre del av innkassing slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres. Oppbygning av systerne er ukjent og ikke dokumentert.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom. Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes høyt vanntrykk i boligen.

Hjemmelshaver opplyser:

- Det er installert sandfilter på vanninntak grunnet tidligere erfaring med partikler i vannet.
- Røropplegg bad 1. etasje og kjøkken er fra 2010.
- Lagt opp til vanntilførsel kjøleskap kjøkken, som er blendet.

VG2 vurderes da deler av vannrør fra byggeår har passert sin forventede levetid. Det bemerkes også uoversiktlig rørføring og høyt vanntrykk.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Andre materialer som støpejern og leire er vanlig fra eldre år og kan ikke utelukkes. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes noe treg avrenning enkelte steder.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom.

VG2 vurderes da deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeår og dermed har passert store deler av sin forventede levetid. Det bemerkes at avløp fra utslagsvask på vaskerom føres direkte åpent til sluk, noe som ikke anses som en tilfredsstillende løsning. Boligen er tilkoblet med naturlig ventilering via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at loftsvidfe ikke er inspisert eller vurdert da det ikke var tilstrekkelig tilkomst til kaldtloft på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

VG2 vurderes da ventiler i vinduer ikke vurderes som en tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Dagens forskrifter stiller krav om balansert ventilasjon m/varmegjenvinner. Bemerket at ved inspeksjon av kaldtloft kan det se ut for at det ene ventilasjonsrøret ligger i klem.

CTC varmtvannsbereder på 294l fra 2011, plassert på vaskerom, rom under terreng med sluk i gulv.

Berederen registreres varmgang i deksel, dette ble demontert av hjemmelshaver og viser tegn på varmgang i strømkabel internt på bereder.

VG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

Sikringsskap plassert på vegg bak skap i kjøkkeninnredning med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursfortegnelse. Bemerket en sikring som ikke er merket. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektrisk arbeid i boligen ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Hjemmelshaver opplyser videre at det er montert stikkkontakter i stue som fremstår med jording. Men at disse stikkkontaktene ikke har jording.

Det registreres opptil flere skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilløp.

Konsekvens:

Beskrivelse av eiendommen

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør vurderes dokumentasjon av utførte arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering dersom det er behov for nærmere avklaring av grunnforholdene.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen knotteplast m/topplst langs grunnmur. Det bemerkes at grunnmur står disponibel for fuktinntrengning uten knotteplast m/topplst. Basert på forhold innvendig rom under terreng på befaringsdag, vurderes forventet levetid på drenering og sikring mot vann og fuktighet overskredet. Tiltak må foretas. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

TG2 vurderes da drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ikke knotteplast med topplst langs grunnmur, og grunnmur fremstår dermed eksponert for fuktpåvirkning. Basert på observasjoner i rom under terreng på befaringsdagen, samt bygningens alder, vurderes drenering og fuktsikring enten å være fraværende eller å ha passert sin forventede levetid.

Det registreres videre avvik ved håndtering av takvann, herunder frakoblet avløpsrør ved inngangsdør og mangelfull overgang mellom nedløp og avløpsrør. Hjemmelshaver opplyser at takvann ledes videre i grunnen uten tilkobling til avløpsnett. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Det registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur, samt avflassing av overflatebehandling på slammet mur. Det er ikke registrert forhold

som tyder på akutte skader på befaringsdagen. Eventuell påvirkning av underliggende konstruksjon er ikke verifisert.

TG2 vurderes da det registreres riss/sprekker og avflassing av overflater på grunnmur.

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres vesentlig fall inn mot bygningskroppen fra vestsiden, og fall fra bygningskroppen fra østsiden. Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Det registreres støttemurer på nord- og østsiden av boligen. Tiltak av denne størrelse og høyde på støttemurer vurderes søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om søknad eller godkjenning av støttemurer.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet og utførelse.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad, godkjenning og vesentlige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Videre vurderinger bør foretas av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er bevegelse i grunnen i forbindelse med eldre garasje. Dette påvirker bruken av garasje og midlertidig oppretting er visuelt tydelig. Nyere oppført garasje er plassert i samme området og det kan derfor ikke utelukkes at det er bevegelse i grunnen i samme området.

Risiko:

Registrerte bevegelser i grunnen kan indikere ustabile grunnforhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre setninger og påvirkning av konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere nærmere undersøkelser av grunnforholdene. Eventuelle tiltak må prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet da det ikke er et krav i henhold til forskrift. Denne beskrivelsen er tatt med som en opplysning.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Det registreres flere forhold knyttet til sikring og rekkverk som ikke

Beskrivelse av eiendommen

samsvarer med dagens krav, herunder manglende rekkverk på utvendige trapper, manglende håndløper i innvendig trapp, samt manglende eller utilstrekkelig sikring ved forstøtningsmurer og langsmed adkomstområde til eiendom.

Videre registreres at rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper avviker fra dagens forskriftskrav.

Det stilles krav til rekkverk med minimum høyde på 100 cm der nivåforskjellen er 50 cm eller mer. For innvendig og utvendig trapper skal det være rekkverk og/eller håndløper på begge sider, i hele trappens løp - utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt fasade- og plantegninger for boligen. Det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse. På fasade er det etablert terrassedør på østsiden i 1. etasje (år ukjent) som ikke fremkommer av tegning. Et vindu på vestsiden er blendet igjen, og det er etablert nytt vindu på nordside (år ukjent) samt tilkomstdør til rom under terreng. Av plantegning fremkommer det at deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere åpen løsning. Videre er soverom 2 i opprinnelig plantegning innredet som bad, og tidligere bad benyttes som bod.

Risiko:

Avvik fra godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjon, endring av bærende konstruksjoner, bruksendring og tekniske løsninger.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller dokumentasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å avklare forholdene mot kommunen for å undersøke om endringene er søknadsplichtige eller godkjent. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 28.08.1986. Av dokumentet fremkommer det flere gjenstående arbeider og forutsetninger, herunder oppføring av pipe, utvendig pussearbeid, ferdigstillelse av terrasse med sikring av terrassedør, etablering av rekkverk på trapper, planering av terreng med fall fra bygning, samt ferdigstillelse av underetasje.

Det fremgår videre at det må innhentes brukstillatelse for underetasjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dette er utført eller at endelig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

Risiko:

Manglende ferdigstillelse og dokumentasjon kan medføre at deler av boligen ikke er godkjent for bruk.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om ferdigstillelse, søknad eller godkjenning før bruk.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare status på brukstillatelse og ferdigstillelse av påpekte arbeider.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

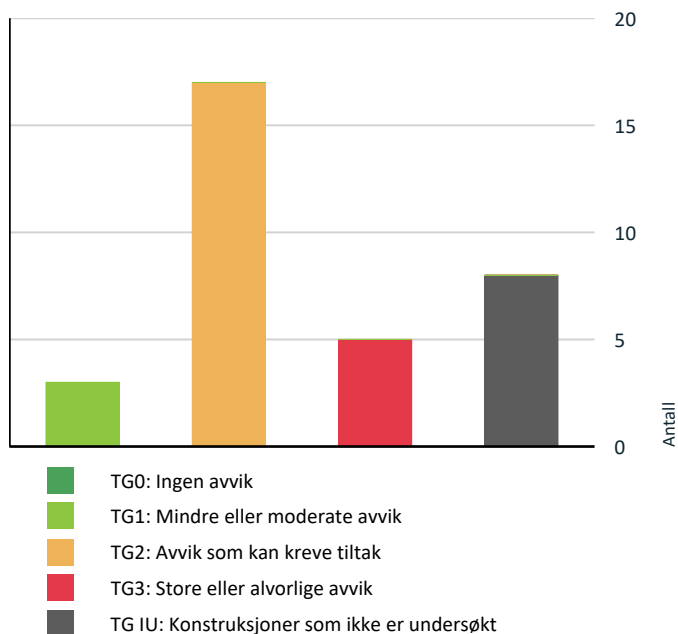
Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

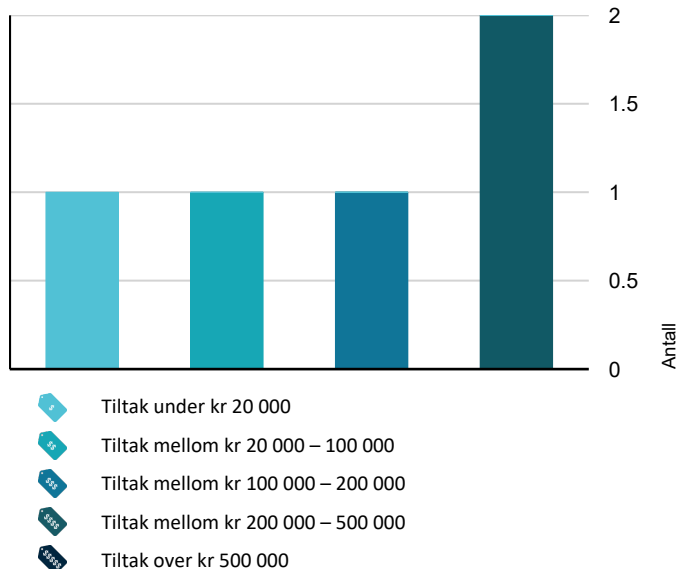
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde. Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell

gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen. Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen er oppført i 1986 og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

Takoverbygg med utvidet terrasse Det er oppført et åpent tilbygg med utvidet terrasse på vestsiden av boligen. Konstruksjonen fremstår som en forenklet utførelse med takteking av bølgeplast, oppført ukjent år. Det foreligger ikke dokumentasjon på fasadeendring.

Risiko:
Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, dimensjonering og om tiltaket er i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen. Eventuelle vurderinger og tiltak bør utføres av fagkyndig.

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø og is. Det registreres også mose på takteking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Risiko:

Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is. Mose på tak kan redusere avrenning, bidra til økt fuktbelastning på takteking og kan skape frostspreng på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - 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:
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for personskade samt skade på takteking og underliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere og fjerne mose fra takteking. Videre bør tilstanden på takteking følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.

UTVENDIG

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

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

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel. Det registreres luftespalte underkant av kledningen. Det savnes musebånd. Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktagning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av. Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det ikke er kappet skråkant i underkant av kledning slik at regnvann kan dryppe av. Stedvis rundt boligen er panel ført for nære omkringliggende terreng. Det bør minimum være 10cm klaring til terreng med dryppkant. Bemerkes råteskadet vindskibord på takoverbygg terrasse.

Risiko:

Manglende dryppkant og liten avstand til terreng kan medføre økt fuktbelastning på kledningen. Råteskade kan føre til videre nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert levetid på kledning og tilhørende bygningsdeler, samt behov for vedlikehold og utskiftning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere dryppkant i underkant av kledning, sikre tilstrekkelig avstand til terreng og skifte råteskadet vindskibord. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført i trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan på en side og ytterst begrenset på kaldtloft kun fra loftstrapp da det ikke var gangbart gulv, med de begrensninger dette innebærer. Ytterligere undersøkelser for å verifisere takkonstruksjon/loft bør foretas.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært indikasjoner på mus i boligen. Det er opplyst at det er observert mus eller spor etter mus tidligere år, men ikke i senere tid. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Hjemmelshaver opplyser videre at kaldtloft er etterisolert med blåseisolering, ukjent år.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Særlig utsatt er gjennomføringer som skorstein og rørføringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Kaldloft er utsatt for påvirkning fra nedbør, kondens og luftlekkasjer, noe som kan medføre fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

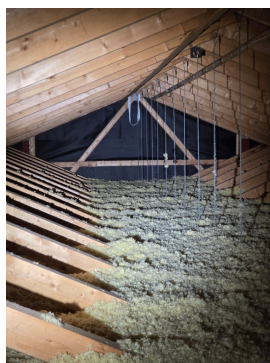
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til utvikling av fuktskader dersom avvik oppstår og ikke oppdages.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig inspeksjon av kaldloft, med særlig fokus på gjennomføringer og utsatte områder. Ytterligere undersøkelser bør foretas.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1986.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 vurderes da vinduer har passert sin forventede levetid på ca. 40 år. Det registreres avflassing av overflater, særlig utvendig på vinduer og tilhørende belistning.

Risiko:

Slitte overflater og høy alder kan medføre redusert tetthet og økt fuktpåvirkning på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre nedbrytning og redusert funksjon over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å planlegge utskiftning av vinduer i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, 2 stk. malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Hoveddør, terrassedør og tilkomstdør i vaskerom er fra byggeår. Terrassedør ved kjøkken er datert fra 2008.

Bruksmerker og stedvis hakk/merker/sår i overflater forekommer.

Dører fra byggeår har passert sin forventede levetid.

Terrassedør fra kjøkken har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet og må utskiftes. Dører forøvrig bør utskiftes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak:

TG3 vurderes da dør til vaskerom i rom under terreng er påvist råteskadet. Øvrige dører fremstår med alder og slitasje.

Risiko:

Råteskader kan medføre svekket konstruksjon og videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert funksjon og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak:

Dør til vaskerom må skiftes. Øvrige dører bør vurderes utskiftet i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

TBA:

Terrasse rundt deler av boligen er målt til ca. 91,97 m² og er oppført i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Konstruksjonen fremstår som stabil ved gange. Deler av konstruksjonen er synlig, mens øvrige deler er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dimensjonering av bærende konstruksjoner er ikke verifisert.

Det registreres bølgeplastplater montert under deler av konstruksjonen for å lede bort vann. Løsningen er ikke funksjonstestet under nedbør og kan ikke vurderes som et dokumentert eller fullverdig tettesjikt.

Rekkverk er målt til ca. 93 cm. Dette er lavere enn dagens krav til minimum høyde på 1,0 meter der terrasse er plassert mer enn 50 cm over omkringliggende terreng.

TG2 vurderes da konstruksjonen er delvis lukket og ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon. Det er benyttet en forenklet løsning for vannavledning i form av bølgeplast delvis under bjelkelag. Rekkverkshøyde avviker fra dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Manglende innsyn i konstruksjonen kan medføre at eventuelle skjulte svakheter ikke avdekkes. Forenklet løsning for vannavledning kan medføre økt fuktbelastning. Lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre økt risiko for personskade samt redusert levetid på konstruksjonen ved fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og vurdering av løsning for vannavledning. Rekkverk bør vurderes tilpasset dagens krav. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig.



INNSENDIG

! TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: MDF plater og strie.

Tak/himling: Takess plater og glatte behandlede flater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper.

For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Dette punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering og terrengforhold.

TG3 vurderes da det er foretatt hulltaking nedre del av vegg i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Måleresultatet registrerer fuktinnhold i utlektet vegg, det registreres rust på spiker anfestet fotlist og skjoldete overflate nedre del av vegg i samme rom ved hulltaking.

Det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskeren beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, utførte målinger samt tilgjengelige opplysninger. Det er ikke påvist ytterligere skader, skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Risiko:

Fuktpåvirkning i konstruksjonen, kombinert med ugunstig oppbygning, kan medføre videre oppfukning og utvikling av fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid og behov for omfattende utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Tiltak knyttet til konstruksjonsoppbygning og fuktsikring må vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010 (Før TEK 10 trådte i kraft).

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med MDF panel i tak/himling.

TG2 vurderes da det registreres sprekke i flisfug i utvendig hjørne ved høyskap og innkasset sistene. Det registreres også fuktsveller tak/himling over dusjhjørne og ved tidligere gjennomføring. Hjemmelshaver opplyser at fuktsvellene ved tidligere gjennomføring skyldes mangelfull tetting. Det er utført fuktsøk av overflater i området, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringsdagen. Det bemerkes vindu av tre plassert i våtsone ved badekar.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Risiko:

Sprekker i fuger, tidligere fuktpåvirkning og bruk av treverk i våtsoner kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påvirkning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan føre til lokal nedbrytning av materialer og redusert levetid på overflater og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre fuger. Vindu i våtsoner bør tildekkes av egnet materiale. Forholdet bør følges opp og vurderes av fagkyndig ved behov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er fall mot sluk i dusjsone men ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt over 30mm.

TG2 vurderes da det registreres bom (hulrom) under flis, ikke tilfredsstillende fall ihht. forskrift fra oppussingstidspunkt, det registreres kalkutslag i fuger dusjsone. Hjemmelshaver opplyser at det blir stående igjen vann stedvis på gulv i dusjsone etter dusjing. Stedvis svertesopp i silikonfug.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Risiko:

Utilstrekkelig fall og bom under flis kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på overflater og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales rengjøring og utskifting av silikonfuger ved behov. Forholdet bør følges opp og vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet. Ytterligere vurdering bør foretas av fagkyndig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To stk. sluk i gulv av plast med klemring av plast. Slukmansjett er kun delvis synlig.

Hjemmelshaver opplyser at membran og sluk i gulv er utskiftet i 2010.

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid og slukmansjett kun er delvis synlig og overgang kan derfor ikke verifiseres.

Forventet levetid på membran er 20år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da membranen har passert store deler av sin forventede levetid og slukmansjett kun er delvis synlig og overgang kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Aldret membran kan ha redusert tetthet og økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

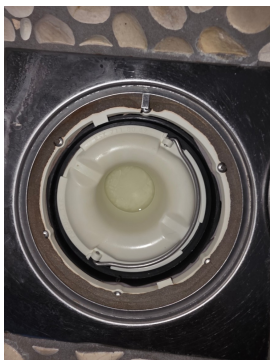
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasjer med jevnlig overvåkning av bygningsdel.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG2 vurderes grunnet innredning har stedvis bruksmerker og avskalling stedvis overflater som vurderes forenlig med alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG2 vurderes da innredning har stedvise bruksmerker og avskalling i overflater, som er forenlig med alder og bruk.

Risiko:

Slitasje i overflater kan over tid føre til videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskifting av berørte deler ved behov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over dusj.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om at avtrekk er trinnbasert fra 1-3, hvor den står på 1. For å endre hastighet på avtrekk må man opp på kaldtloft.

Det savnes tilstrekkelig med tilluft til våtrom under dørblad til bad.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser at avtrekk er trinnbasert (1-3), hvor anlegget står på laveste trinn. Endring av hastighet krever tilgang til kaldtloft. Det registreres også manglende tilstrekkelig tilluft til våtrom under dørblad til bad.

Risiko:

Begrenset styring av avtrekk og mangelfull tilluft kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til dårligere inneklimate og økt risiko for fuktrelaterede forhold over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrom og vurdere mer hensiktsmessig styring av ventilasjonsanlegget. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringdagen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Risiko:

Eldre konstruksjoner har økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i våtrommet. Dette er vurdert som ikke hensiktsmessig da veggkonstruksjonen er utført i mur (lecablokker), hvor inngrep i konstruksjonen i liten grad vil gi relevant informasjon om tilstanden i tilstøtende konstruksjoner. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates der konstruksjonsoppbygning tilsier at tiltaket ikke er praktisk eller hensiktsmessig.

Våtrommet er av eldre dato og oppført etter byggeskikk fra før moderne krav til tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid og gis TG3.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, alder, materialvalg og tilgjengelige opplysninger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG3 vurderes da våtrommet er oppført etter byggeskikk fra før 1997, hvor løsninger for membran, tettesjikt og fuktsikring generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Risiko:

Eldre konstruksjoner har økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, normale fuktverdier registreres på befaringdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

Kjøkkenet vurderes forenlig med alder og bruk.

Minimal med knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det er installert lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Det er ingen komfyrvakt, dette trådte ikraft med TEK 10 (1.juli 2011) og dermed ikke et krav fra oppussingstidspunkt, kun til opplysning at dette likevel anbefales ettermontert.)

TG2 vurderes da det er små fuktsveller oppunder benkeplate ved oppvaskmaskin, det savnes dampsikring under benkeplate over oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr og dampovn er ikke anfestet i innredning. Småavskallinger i begge benkeplate skjøter.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Risiko:

Manglende dampsikring kan medføre økt fuktbelastning på benkeplate og tilstøtende materialer. Manglende innfesting av hvitevarer kan gi bevegelse og økt slitasje på installasjoner og tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre fuktpåvirkning, redusert levetid på innredning og økt risiko for skader på tilkoblinger.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere dampsikring under benkeplate og sørge for korrekt innfesting av hvitevarer.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utkast er ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og rør-i-rør-system. Hjemmelshaver opplyser at deler av vannrør tilknyttet vaskerom, kjøkken og våtrom i 1. etasje er skiftet ut, med fordelerskap plassert på vaskerom i rom under terreng.

Det bemerkes noe uoversiktlig rørføring i og rundt fordelerskap. To vannrør i fordelerskapet er blendet. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes tidligere planlagt dobbel servant hvor ikke alle tilkoblinger er benyttet.

Stoppekran er lokalisert på vaskerom og fungerer etter hensikten. Vegghengt WC er montert på bad i 1. etasje. Det registreres spalteåpning i nedre del av innkassing slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres. Oppbygning av systerne er ukjent og ikke dokumentert.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom. Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer. Det bemerkes høyt vanntrykk i boligen.

Hjemmelshaver opplyser:

- Det er installert sandfilter på vanninntak grunnet tidligere erfaring med partikler i vannet.
- Røropplegg bad 1. etasje og kjøkken er fra 2010.
- Lagt opp til vanntilførsel kjøleskap kjøkken, som er blendet.
- Det må etableres tilbakeslagsventil på vanninntak, ifølge egenerklæringsskjema.

TG2 vurderes da deler av vannrør fra byggeår har passert sin forventede levetid. Det bemerkes også uoversiktlig rørføring og høyt vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre vannrør kan ha økt risiko for slitasje og lekkasjer. Høyt vanntrykk kan medføre økt belastning på rør og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere justering av vanntrykk og følge opp tilstanden på eldre rørinstallasjoner. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Andre materialer som støpejern og leire er vanlig fra eldre år og kan ikke utelukkes. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes noe treg avrenning enkelte steder.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom.

TG2 vurderes da deler av avløpsanlegget vurderes å være fra byggeår og dermed har passert store deler av sin forventede levetid. Det bemerkes at avløp fra utslagsvask på vaskerom føres direkte åpent til sluk, noe som ikke anses som en tilfredsstillende løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Eldre avløpsrør kan ha økt risiko for slitasje og redusert funksjon. Åpen avløpsløsning kan medføre risiko for lukt, tilbakeslag og utilstrekkelig bortledning av avløpsvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til hygieniske ulemper, redusert funksjon og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere lukket og forskriftsmessig tilkobling av avløp fra utslagsvask. Tilstanden på øvrig avløpsanlegg bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet med naturlig ventilering via ventiler i vinduer og enkelte veggventiler i enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1.etasje.

Det gjøres oppmerksom på at loftsvifte ikke er inspisert eller vurdert da det ikke var tilstrekkelig tilkomst til kaldtloft på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da ventiler i vinduer ikke vurderes som en tilfredsstillende ventilasjonsløsning.

Dagens forskrifter stiller krav om balansert ventilasjon m/varmegjenvinner. Bemerkes at ved inspeksjon av kaldtloft kan det se ut for at det ene ventilasjonsrøret ligger i klem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Risiko:

Begrenset ventilasjonsløsning og mulig redusert funksjon i ventilasjonsrør kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsrør og sikre at disse fungerer som forutsatt. Videre bør ventilasjonsløsningen vurderes med tanke på forbedring. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes.



! TG 1U Varmesentral

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på 294l fra 2011, plassert på vaskerom, rom under terreng med sluk i gulv.

Berederen registreres varmgang i deksel, dette ble demontert av hjemmelshaver og viser tegn på varmgang i strømkabel internt på bereder.

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 vurderes da det er registrert tegn til varmgang i installasjonen.

Risiko:

Varmgang kan indikere feil eller overbelastning og medfører økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

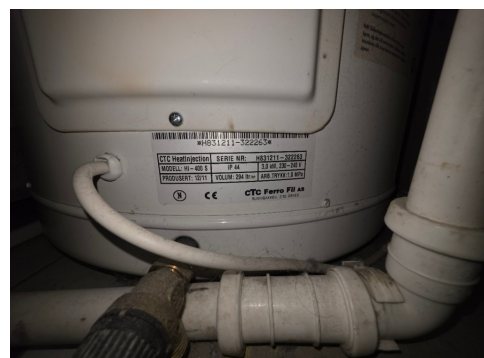
Konsekvens:

Forholdet kan føre til svikt i installasjonen og fare for brann.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales snarlig utskiftning. Videre anbefales fast tilkobling med servicebryter i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeid må utføres av autorisert elektro fagkyndig og rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1U Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg bak skap i kjøkkeninnredning med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursfortegnelse. Bemerkes en sikring som ikke er merket. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektrisk arbeider i boligen ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Hjemmelshaver opplyser videre at det er montert stikkkontakter i stue som fremstår med jording. Men at disse stikkkontaktene ikke har jording.

Det registreres opptil flere skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branttilløp.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branttilløp.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør vurderes dokumentasjon av utførte arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986 Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.
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 Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger er ifølge hjemmelshaver.

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
Ja
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 bemerkes pågående varmgang i intern el tilkobling av varmtvannsbereder.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av elektrisk anlegg av autorisert EL-fagkyndig i boliger av denne alderen ved et eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ingen knotteplast m/topplst langs grunnmur. Det bemerkes at grunnmur står disponibel for fuktinntrengning uten knotteplast m/topplst. Basert på forhold innvendig rom under terreng på befaringsdag, vurderes forventet levetid på drenering og sikring mot vann og fuktighet overskredet. Tiltak må foretas. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

TG2 vurderes da drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det registreres ikke knotteplast med topplst langs grunnmur, og grunnmur fremstår dermed eksponert for fuktpåvirkning. Basert på observasjoner i rom under terreng på befaringsdagen, samt bygningens alder, vurderes drenering og fuktsikring enten å være fraværende eller å ha passert sin forventede levetid.

Det registreres videre avvik ved håndtering av takvann, herunder frakoblet avløpsrør ved inngangsdør og mangelfull overgang mellom nedløp og avløpsrør. Hjemmelshaver opplyser at takvann ledes videre i grunnen uten tilkobling til avløpsnett.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Manglende eller aldrende drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales å etablere eller oppgradere drenering og fuktsikring rundt grunnmur. Videre vurdering og prosjektering bør utføres av fagkyndig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur i henhold til forskrift.

Det registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur, samt avflassing av overflatebehandling på slammet mur. Det er ikke registrert forhold som tyder på akutte skader på befaringsdagen. Eventuell påvirkning av underliggende skjult konstruksjon er ikke verifisert.

TG2 vurderes da det registreres riss/sprekker og avflassing av overflater på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Risiko:

Riss og avflassing kan over tid gi økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på overflater og behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med vedlikehold av overflater og kontroll av rissutvikling. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved tegn til videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres vesentlig fall inn mot bygningskroppen fra vestsiden, og fall fra bygningskroppen fra østsiden. Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Fall inn mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



! TG IU Oljetank

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

! TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det registreres støttemurer på nord- og østsiden av boligen. Tiltak av denne størrelse og høyde på støttemurer vurderes søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om søknad eller godkjenning av støttemurer.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet og utførelse.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad, godkjenning og vesentlige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Videre vurderinger bør foretas av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er bevegelse i grunnen i forbindelse med eldre garasje. Dette påvirker bruken av garasje og midlertidig oppretting er visuelt tydelig. Nyere oppført garasje er plassert i samme området og det kan derfor ikke utelukkes at det er bevegelse i grunnen i samme området.

Risiko:

Registrerte bevegelser i grunnen kan indikere ustabile grunnforhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre setninger og påvirkning av konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere nærmere undersøkelser av grunnforholdene. Eventuelle tiltak må prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet da det ikke er et krav i henhold til forskrift. Denne beskrivelsen er tatt med som en opplysning.

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Det registreres flere forhold knyttet til sikring og rekkverk som ikke samsvarer med dagens krav, herunder manglende rekkverk på utvendige trapper, manglende håndløper i innvendig trapp, samt manglende eller utilstrekkelig sikring ved forstøtningsmurer og langsmed adkomstområde til eiendom.

Videre registreres at rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper avviker fra dagens forskriftskrav.

Det stilles krav til rekkverk med minimum høyde på 100 cm der nivåforskjellen er 50 cm eller mer. For innvendig og utvendig trapper skal det være rekkverk og/eller håndløper på begge sider, i hele trappens løp - utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Risiko:

Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til radoneksponering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, samt medføre behov for tiltak for å tilfredsstille dagens krav.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere behov for sikringstiltak, herunder etablering og/eller utbedring av rekkverk og håndløpere. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonnivåer i boligen. Tiltak bør vurderes nærmere av fagkyndig.

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

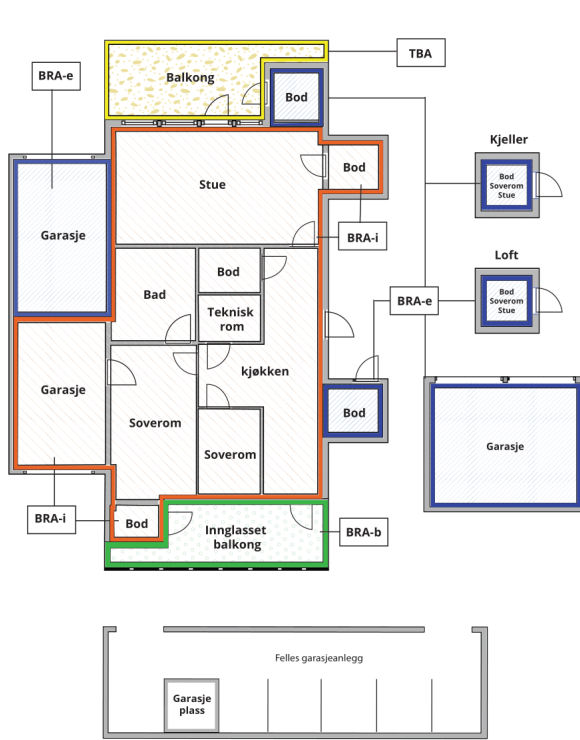
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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.

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	92			92	92
Kjeller	82			82	
SUM	174				92
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
Kjeller	Vindfang, entré, hobbyrom, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod, bod 2		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheden skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er fremlagt fasade- og plantegninger for boligen. Det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse. På fasade er det etablert terrassedør på østsiden i 1. etasje (år ukjent) som ikke fremkommer av tegning. Et vindu på vestsiden er blendet igjen, og det er etablert nytt vindu på nordside (år ukjent) samt tilkomstdør til rom under terreng.

Av plantegning fremkommer det at deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere åpen løsning. Videre er soverom 2 i opprinnelig plantegning innredet som bad, og tidligere bad benyttes som bod.

Risiko:

Avvik fra godkjente tegninger kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjon, endring av bærende konstruksjoner, bruksendring og tekniske løsninger.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller dokumentasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å avklare forholdene mot kommunen for å undersøke om endringene er søknadspliktige eller godkjent. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for boligen.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 28.08.1986.

Av dokumentet fremkommer det flere gjenstående arbeider og forutsetninger, herunder oppføring av pipe, utvendig pussearbeid, ferdigstilling av terrasse med sikring av terrassedør, etablering av rekkverk på trapper, planering av terreng med fall fra bygning, samt ferdigstilling av underetasje.

Det fremgår videre at det må innhentes brukstillatelse for underetasjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dette er utført eller at endelig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

Risiko:

Manglende ferdigstilling og dokumentasjon kan medføre at deler av boligen ikke er godkjent for bruk.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om ferdigstilling, søknad eller godkjenning før bruk.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare status på brukstillatelse og ferdigstilling av påpekte arbeider.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Uisolert forenklet uthus på 10,70m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje fra byggeår ifølge hjemmelshaver på 44,93m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje fra ukjent nyere år på 50,52m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av tiltaket.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, konstruksjon og om tiltaket er oppført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om dokumentasjon, søknad eller godkjenning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og utføre tiltak basert på undersøkelsene. Videre vurderinger bør utføres av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	266		0	1537.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tærudlia 5

Hjemmelshaver

Myren Kim Ottar, Myren Kine Merethe Berntsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Oppvarming

Boligen oppvarmes av vedovn, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen. Det savnes brannsikker plate foran sotluke i underetasje.

Risiko:

Manglende brannsikker plate kan medføre økt risiko for antennelse av brennbar materiale ved gnister eller glør fra sotluke.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt brannfare og skade på bygning og personer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere brannsikker plate foran sotluke i henhold til gjeldende krav. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig og eventuelt lokalt brann- og feievesen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Uthus og garasje er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningssakkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Garasje er plassert i hjørnet av skråning.

Risiko:

Plassering nær skråning kan medføre økt risiko for bevegelser i grunnen og redusert stabilitet.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til setninger og skjevheter i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere grunnforhold og stabilitet nærmere av fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av ytterligere undersøkelser.

Garasje forøvrig er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningsakkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Uthus og garasje er ikke inspisert, beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova. Bygningsdelene inngår dermed ikke i den bygningsfagkyndiges undersøkelse.

Det er ikke foretatt vurdering av konstruksjon, teknisk tilstand eller eventuelle avvik ved disse bygningene. For nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og uthus må det innhentes fagkyndig i egen regi.

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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