


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Granumvegen 12G , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 76, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 484 m² BRA-i: 339 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1014

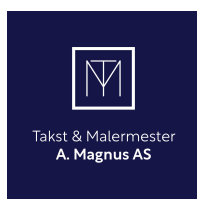
Referansenummer: FF1626

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS 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.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



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

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på ytterkledningen, dreneringsvikt og fukt i kjelleretasjen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2010.

Bygningen har malt hoved ytterdører fra 1999 og 2010 og malt balkong- og terrassedører i tre ca. fra 1999.

Balkong på 33 m2 med adkomst via soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse nr. 1 på 29 m2 med adkomst via spisestue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 2 på 71 med boblebad og med adkomst via tv-stue i 1.etasje. oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 3 på 16 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i støpt betong belagt med fliser, støpt trapp og rekkverk i smjern med rekkverkshøyde på 74 cm høyt.

Innglasset terrasse på 17 m2 med adkomst via hagen på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen og opp til terrassen på baksiden av boligen.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra flere årgang.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2.etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad i 1.etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, men det ble fukt målt inne i rørstokkskapet i gangen rett bak vanntilkoblingen til badet, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med WC på sokkel, vegger med malt trepanel, vinylbelegg på gulv, servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobberrør og metallrør. Det er besiktiget i rørskap fra flere årganger.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er installert varmpumpe på spisetue og på tv-stue i 1.etasje.

Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er kun det som står igjen av det gamle systemet.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringssskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 2.etasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter
9 fordelingskurser

Sikringssskap nr. 2 plassert på vegg i bod i kjelleretasjen.
Automatsikringer og jordfeilbryter
18 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Relativ flatt terreng med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger av eneboligen, tilbygg, anneks eller garasje. Eneboligen ble oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965, men tilbygget ble oppført i 2010.

Årsak: Manglende byggetegninger skyldes at boligen ble oppført før det ble innført landsdekkende søknadsplikt, og at dokumentasjon fra denne tiden ofte ikke ble arkivert eller sendt inn til kommunen. For senere oppførte bygg, som tilbygg, garasje og anneks, kan årsaken være manglende innsending eller arkivering av tegninger, eller at prosessen ikke ble fullført i henhold til gjeldende regelverk.

Risiko: Fravær av godkjente byggetegninger kan føre til usikkerhet rundt lovligheten av eksisterende bygg og tilbygg. Dette kan skape problemer ved salg, refinansiering, eller ved søknad om ytterligere tiltak. Kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages, og det kan oppstå utfordringer med forsikring og eventuell bruksendring.

Konsekvens: Manglende tegninger og godkjenning kan medføre økonomiske konsekvenser, som kostnader til å utarbeide og innhente godkjenning for byggetiltak i ettertid, eventuelle bøter fra kommunen, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig stand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke hva som faktisk finnes av godkjent dokumentasjon, og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning av eksisterende bygg. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Anneks/uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks/uthus oppført i 2001, og det foreligger ikke byggetegninger.

Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt. Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter. Det kan også føre til begrensninger i bruk av garasjen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Beskrivelse av eiendommen

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegning av garasjen selv om garasjen har ferdigattest.

Årsak: At det ikke foreligger byggetegning til tross for ferdigattest, kan skyldes at ferdigattesten ble utstedt uten at kommunen krevde innlevering eller kontroll av byggetegninger. Det kan også ha skjedd feil eller mangler i kommunens arkivering, eller at dokumentasjonen har gått tapt over tid.

Risiko: Manglende byggetegninger kan føre til usikkerhet om garasjens utforming og om den faktisk er oppført i tråd med gjeldende regelverk. Dette kan skape problemer ved fremtidig salg, forsikringsoppgjør eller ved behov for utvidelser eller endringer, og det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten hvis kommunen etterspør dette.

Konsekvens: Konsekvensen kan være at man må bruke tid og ressurser på å innhente eller utarbeide nye byggetegninger i ettertid. Ved påviste avvik kan det også bli aktuelt med pålegg om retting, tilbakestilling eller andre tiltak fra kommunen, noe som kan innebære både økonomiske og praktiske utfordringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes arkiverte tegninger eller annen dokumentasjon. Dersom tegninger mangler, bør det vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

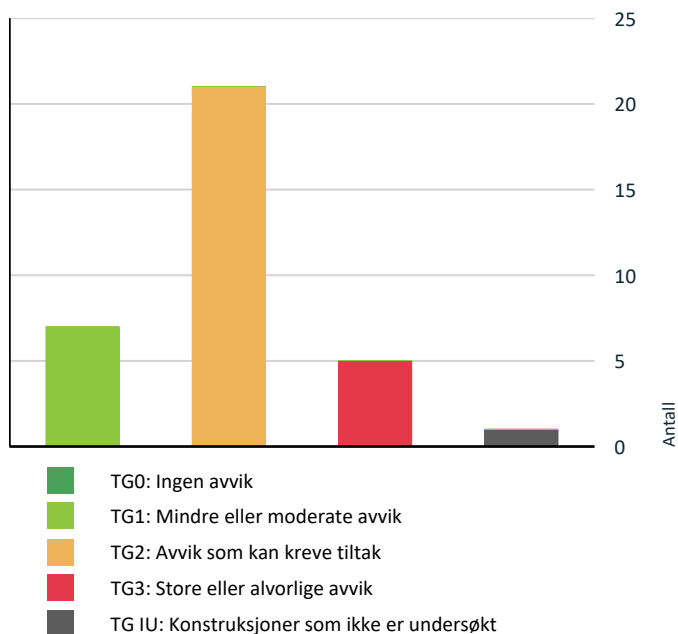
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

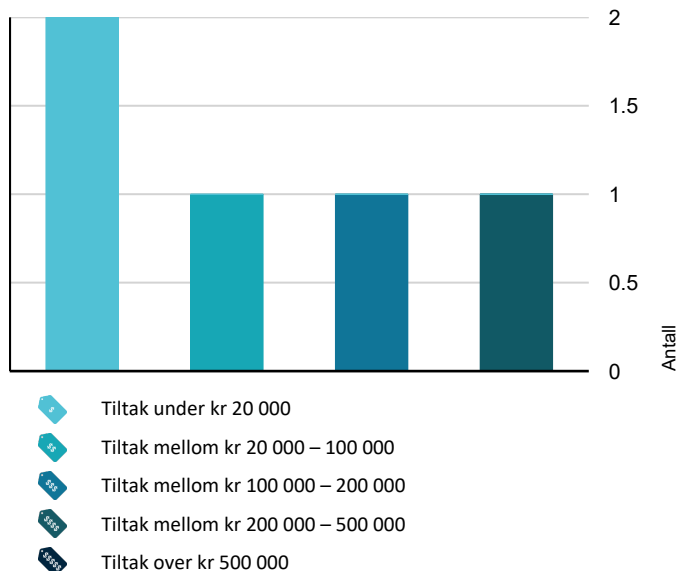
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene i garasjen ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Andre etasjer > Toalettrom/WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken delt opp med spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken delt opp med spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 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 balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg oppført i 2010, tilbygget inneholder entré/gang, bad og soverom.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. 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.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt utført takfornyning (malebehandling av taksteinen) utført i 2025 av Takfornyning AS.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Årsak: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet i taktekkingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sink.

Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert på drenerør på nedløpet over innglasset terrasse, dette ble utført etter befaringsstidspunktet og bygningssakkyndig har ikke inspisert utbedringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på yttertaket.

Årsak: Snøfangere er ikke montert på taket, noe som ofte skyldes at dette ikke ble prioritert eller feil ved oppføring eller ved senere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Manglende snøfangere øker risikoen for at snø og is kan rase fra taket. Dette kan føre til personskade, skade på dyr og materielle skader. Konsekvens: Konsekvensen av at snøfangere mangler er at det kan oppstå alvorlige situasjoner med snøras, noe som kan medføre ansvar for skader og påfølgende kostnader til erstatning eller reparasjoner. I tillegg kan det føre til økt slitasje på taksteinene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfangere på yttertaket, og arbeidet anbefales å utføres av fagperson for å sikre korrekt og trygg montering som følger gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen.

Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Hjemmelshaver opplyser at han har vasket ytterkledningen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaringsdag, for å sikre en fullgod kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Ytterkledningen har stedvis svertesopp på øvrige del, råteskade på nedre del av 3 stk panelbord, stedvis tørrsprekker og det er noe linoljebærer på enkelte steder.

Årsak 1: Svertesopp oppstår ofte på fuktige og skyggefulle områder, mens råteskader og tørrsprekker skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning, naturlig aldring, og utilstrekkelig vedlikehold. Linoljebærer dannes gjerne der det har vært påført feil type maling, eller hvor underlaget har vært for fuktig.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen rundt boligen.

Årsak 2: Manglende luftespalte skyldes ofte at kledningen er montert direkte mot veggen uten avstandslist, noe som kan være resultat av eldre byggeskikk eller utilstrekkelig oppføring av dagens anbefalte byggemetoder.

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 3: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Nr. 1

Risiko: Disse forholdene øker risikoen for videre fuktinntrenging, å råteskader kan spre seg og nedsatt kvalitet på ytterkledningen.

Konsekvens: Ved manglende utbedring vil det redusert levetiden og få økte vedlikeholdskostnader. Det kan bli nødvendig med utskifting av panelbord i verste fall kan veggkonstruksjonen bli skadet, og det kan oppstå behov for større reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet vaskemiddel, utbedre eller bytte råteskadede panelbord, og utføre overflatebehandling for å beskytte treverket. Linoljebærer bør skrapes bort og overflaten behandles på nytt med linoljemaling eller egnet produkt.

Nr. 2

Risiko: Når det ikke er luftespalte, får fukt ikke mulighet til å tørke ut bak kledningen, noe som øker risikoen for oppfukning, soppvekst og råteskader i både kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan manglende luftespalte føre til redusert levetid på ytterkledning, økt vedlikeholdsbehov og mulige skader på veggkonstruksjonen, som igjen kan kreve omfattende reparasjoner og utskifting av materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere luftespalte ved å montere avstandslist bak kledningen, slik at fukt kan ventilere ut og konstruksjonen får bedre beskyttelse mot skader. Dette bør vurderes ved neste vedlikehold eller rehabilitering av fasaden.

Nr. 3

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak/himlingluke opp til loftet, dette grunnet at loftet ikke har gangbart gulv.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv og var ikke mulig å inspiseres tilstrekkelig.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon eller undertaket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få inspisert hele loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på enkelte steder i undertaket, takstoler og skorsteinen, og det er manglende lufting på loftet. Undertaket og loftkonstruksjonen er ifra 1949.

Årsak: Saltutslag skyldes ofte fuktinntrenging i konstruksjonen, der vann transporterer salter fra byggematerialene til overflaten. Manglende lufting kan føre til dårlig ventilasjon og økt risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Risiko: Vedvarende fukt kan gi grobunn for mugg og råte, og saltutslag kan indikere at det pågår skadeutvikling i trekonstruksjonen. Dårlig ventilasjon forsterker faren for ytterligere fuktproblemer.

Konsekvens: Dette kan medføre svekket bæreevne i takkonstruksjonen, redusert innemiljø og behov for omfattende utbedringer hvis skadene får utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre grundig inspeksjon av undertak og loftkonstruksjon, samt å forbedre ventilasjonen og utbedre fuktskader. Tiltakene bør vurderes og utføres av fagpersoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 og 2010.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1999 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Tørresprekker og merker kan føre til at maling og beskyttende overflate brytes ned, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke vinduets isolasjonsevne negativt.

Konsekvens: Dette kan medføre til behov for reparasjon eller utskifting av vinduer. Dette kan gi økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre vedlikehold som maling og tetting av sprekker.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdører fra 1999 og 2010 og malt balkong- og terrassedører i tre ca. fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte små merker på nedre del av ytterdører og noe fuktmerker på nedre del av terrassedører i 2. etasje. Terrassedør til innglasset terrasse subber og butter i karm

Årsak: Små merker og fuktmerker på dørene skyldes i hovedsak daglig bruk, slitasje, og påvirkning fra vær og vind. Fuktmerker oppstår gjerne på utsatte steder der regnvann og snø samler seg, spesielt ved dårlig drenering eller manglende vedlikehold.

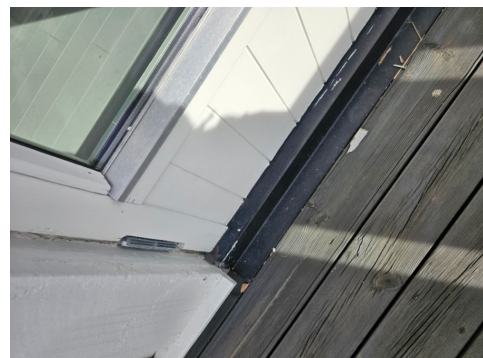
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Fuktmerker kan føre til økt risiko for råteskader og nedbrytning av treverk dersom de ikke utbedres. Små merker kan utvikle seg til større skader, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen og redusere dørenes levetid og funksjon.

Konsekvens: Hvis forholdene forverres, kan det bli nødvendig med omfattende reparasjoner eller utskifting av dørene. Dette vil medføre økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og behandling av utsatte områder, samt å utbedre små merker og fuktmerker så tidlig som mulig.



Tilstandsrapport



TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 33 m² med adkomst via soverom i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90 cm høyt.

Terrasse nr. 1 på 29 m² med adkomst via spisestue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 2 på 71 med boblebad og med adkomst via tv-stue i 1.etasje. oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse nr. 3 på 16 med adkomst via tv-stue i 1.etasje, oppført i støpt betong belagt med fliser, støpt trapp og rekkverk i smjern med rekkverkshøyde på 74 cm høyt.

Innglasset terrasse på 17 m² med adkomst via hagen på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Hjemmelshaver opplyser at han har vasket og behandlet terrassebordene på terrassen og balkongen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, for å sikre en fullgod kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er råteskade på ett terrassebord på balkongen og terrassebord har mye tørrsprekker.

Årsak 1: Skadene skyldes langvarig eksponering for fukt og manglende overflatebehandling av treverket, spesielt der trykkimpregneringen har mistet effekt.

Det mangler lufting under inntrukken del av balkongen.

Årsak 2: Manglende lufting skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelige ventiler eller åpninger for luftsirkulasjon under denne delen av balkongen. Dette kan ofte oppstå der konstruksjonen er tett eller der det er benyttet materialer som blokkerer naturlig ventilasjon.

Ytterdel av balkongen siger noe ned, hjemmelshaver opplyser om at tidligere hjemmelshaver sa at det var slik det utførende firma lagde fall på balkonger den gangen den ble oppført.

Årsak 3: Nedsig i ytterkant av balkongen skyldes enten konstruksjonsmessig utforming med fall for å lede vann bort, eller at materialer og fundament har satt seg over tid. Det kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller slitasje på bærekonstruksjonen.

Det er løstsittende fliser og sprekker i flisefuger på terrassen og det er usikkert om det ligger tettsjikt under flisene på terrassen.

Årsak 4: Løstsittende fliser og sprekker i fugene skyldes ofte bevegelse i underlaget eller dårlig vedheft. Manglende tettsjikt under flisene kan føre til at fukt trenger ned i konstruksjonen, spesielt ved gjentatt eksponering fra regn og frost.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Råteskader og tørrsprekker kan føre til ytterligere svekkelse av terrassebordene, og øke risikoen for at treverket brytes ned over tid. Konsekvens: Dette kan medføre behov for utskifting av terrassebord. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å skifte ut terrassebord med råteskade og vurdere overflatebehandling av resten for å forhindre ytterligere skader.

Nr. 2

Risiko: Uten tilstrekkelig lufting kan fukt samle seg under balkongen, noe som gir økt risiko for råte, muggdannelse og generelt dårligere inneklima. Over tid kan dette også føre til skader på bærekonstruksjonen.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende lufting kan bli omfattende råteskader i trekonstruksjonen, med fare for svekket bæreevne og behov for kostbare utbedringer. I verste fall kan det føre til at deler av balkongen må byttes ut.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere tilstrekkelig lufting under den inntrukne delen av balkongen, for eksempel ved å montere ventiler eller åpne felt i kledningen, utført av en fagperson.

Nr. 3

Risiko: Hvis nedsiget er større enn det som er normalt for konstruksjonen, kan det føre til vannansamling, økt belastning på enkelte deler av balkongen og risiko for skader på både overflate og bærekonstruksjon. Det kan også gi ujevn gangflate og redusere brukskomforten.

Konsekvens: Over tid kan nedsig føre til ytterligere deformasjon, fuktproblemer og mulig råte i trekonstruksjonen. I verste fall kan det oppstå behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av deler av balkongen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført en faglig vurdering av nedsiget for å avklare omfang og eventuelt utbedring eller utskifting. Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres for å sikre bæreevne og forhindre fremtidige fuktproblemer.

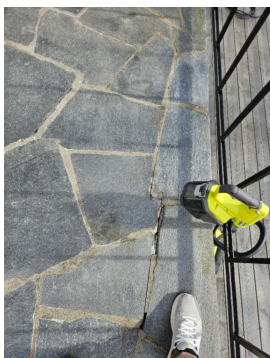
Nr. 4

Risiko: Hvis det ikke finnes tettsjikt, kan vann trenge ned og forårsake fukt- og frostskafer i terrassen. Dette kan føre til ytterligere oppsprekking, løse fliser og i verste fall skade på underliggende konstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan manglende tettsjikt og løse fliser føre til omfattende fuktskader, redusert levetid på terrassen og behov for større reparasjoner. Det kan også gi ujevn og mindre sikker gangflate.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke om det er tettsjikt under flisene, og utbedre eventuelle mangler. Løse fliser og skadde fuger bør repareres, og det bør vurderes å legge nytt tettsjikt dersom det mangler for å forhindre fuktinntrengning og skader, utført av en fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen og opp til terrassen på baksiden av boligen.

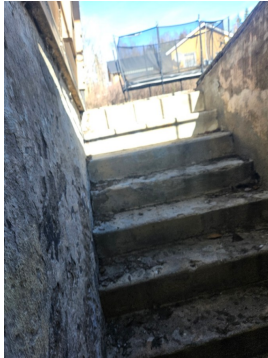
Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet. Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Risiko: Videre belastning kan føre til at gulvet får økte skader, som større glipper, mer knirk eller at flisene løsner og sprekker ved belastning.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting av deler av gulvet og flisene for å sikre funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre de aktuelle områdene med slitemerker, glipper og knirk, samt utbedre flisene med bom, utført av en fagperson som kan avklare omfang og behov for tiltak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i boligen har slitemerker på overflaten, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv i boligen. Det er bom under 2 stk fliser i gang.

Årsak: Slitemerker, glipper og knirk oppstår ofte som følge av normal bruk, alder, eller små bevegelser i undergulvet. Bom under fliser skyldes gjerne at limet ikke har fått tilstrekkelig feste, eller at det har vært bevegelse i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Eldre skorstein og vedovn kan gi økt risiko for skjulte feil og skader.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, det er synlig saltutslag, setningssprekker på vegger og gulv, delaminering og avflassing av maling på overflaten på malte betongvegger.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i vegg- og gulvkonstruksjonen. Det er også risiko for at fukt kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler, noe som kan gi økte kostnader og forverret inneklima.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av både vegg- og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Dette kan også føre til skader på maling og overflater, samt strukturelle problemer som setningsskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke vegg- og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det anbefales også å vurdere dreneringstiltak rundt bygget for å redusere vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

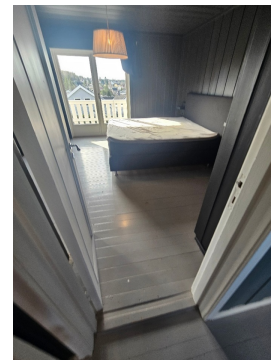
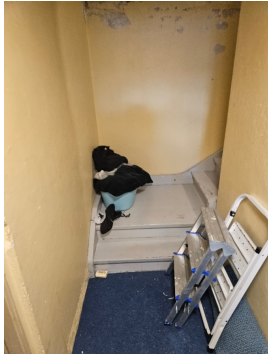
Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra flere årgang.

Dører fra nyere dato vurderes å være normalt grei stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dører fra eldre dato subber litt i karm og har aldersslitasje. Årsak: Slitasje og subbing skyldes at dørene har vært i bruk over lang tid, og er utsatt for naturlig aldring og bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, og risikoen for skader på karm og dørblad øker.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av dørene på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å justere dørene slik at de ikke subber, samt utføre nødvendig vedlikehold som sliping og behandling av overflater eller eventuel utskifting.



VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Årstall: 2025

Kilde: Egnerklæring

ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

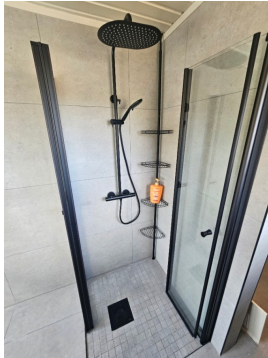
Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2025

Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør. Men det ble avdekket avdrupp fra vanntilkoblingen til toalettet på befaringstidspunktet, hjemmelshaver opplyser om at dette nå er utbedret. Utbedringen ble utført etter befaringstidspunktet og bygningssakkyndig har ikke inspisert utbedringen. TGIU

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

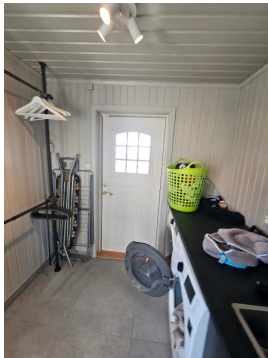
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 17. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og lukt, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke innneklimaet negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller innneklimaproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 17, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.

ANDRE ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerom/bade for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til badet/vaskerommet fordi vannrør går i yttervegg og direkte inn i rørstokkskap ved dusjen. Ved hull boring der kan det føre til skade på vannrør.

Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade bør veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring.

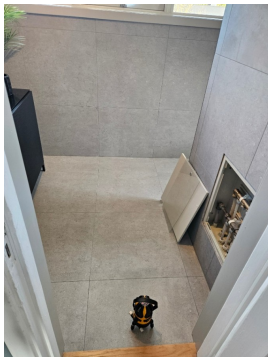
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ble utført tilfredsstillende fall mot sluk på deler av gulvet, men at utførelsen ikke er jevnt over hele gulvflaten. Dette kan skyldes byggt tekniske begrensninger eller feil under oppføringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Deler av gulvet som er i vater kan føre til at vann blir stående, særlig utenfor slukområdet. Dette øker faren for oppsamling av vann og fukt over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og forebygge fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av de områdene som ikke har tilfredsstillende fall mot sluk, slik at hele gulvet får god vannavrenning.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdripp fra vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk på badet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørtreskel og baderomsdør.

Årsak: Badet er utstyrt med kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk, slik det kreves etter TEK 10. I tillegg er det utilstrekkelig spalte mellom dørtreskel og baderomsdør, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig fjerning av fukt og lukt, noe som øker faren for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan igjen påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fremtidige fuktskader eller innneklimaproblemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til TEK 10, samt sørge for tilstrekkelig luftespalte under baderomsdøren for å sikre god luftsirkulasjon.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, men det ble fuktmålt inne i rørstokkskapet i gangen rett bak vanntilkoblingen til badet, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Det målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN DELT OPP MED SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i normalt grei stand, mesteparten av kjøkkeninnredningen er ifra byggeår, men er greit vedlikeholdt, malt furugulv har stedvis knirk.

Årsak 3: Knirk i gulvet og kjøkkeninnredningen skyldes naturlig aldring av materialet og daglig bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

Nr. 2

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

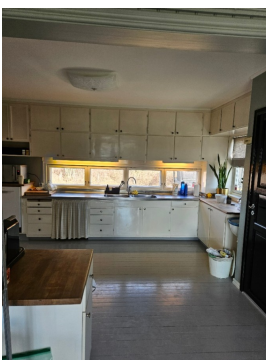
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Nr. 3

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater, samt mer knirk.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



ETASJE > KJØKKEN DELT OPP MED SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



SPESIALROM

ANDRE ETASJER > TOALETTROM/WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Toalettrom med WC på sokkel, vegger med malt trepanel, vinylbelegg på gulv, servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulv vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten.
Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Merkene kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av slitte overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utbedring av gulvet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), kobberrør og metallrør.
Det er besikttet i rørskap fra flere årganger.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrøpp fra vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av røroppheng i kjelleretasjen og på kjøkkenet er ifra 70 tallet. TG2
Årsak: Røroppheng fra 70-tallet er ofte laget av materialer som med tiden kan svekkes eller ruste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for at røroppheng kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet, spesielt ved belastning.

Konsekvens: Med tid kan det være behov for utskifting av eldre røroppheng.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få en rørlegger til å vurdere tilstanden på røropphengene, og avklare eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting.



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør er ifra 70 tallet og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Det kan med tid bli behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på samtlige våtrom og kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid. Det mangler tilstrekkelig lufting under dørterskel på badene.

Årsak 1: Våtrommene er utstyrt med kun naturlig ventilasjon, og kjøkkenventilatoren har nådd eller overskredet sin forventede levetid. I tillegg er det utilstrekkelig luftespalte under dørterskler på badene, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og kan forverre ventilasjonsforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som øker sannsynligheten for muggdannelse og skader på bygningsdeler. Dette kan også bidra til dårlig inneklima og ubehag for beboere.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedringstiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt forebygge fremtidige fuktskader og inneklimaproblemer. Det kan også føre til økte vedlikeholdskostnader om tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere mekanisk avtrekk på våtrommene i henhold til gjeldende forskrifter (TEK 17 og TEK10), samt å bytte ut kjøkkenventilatoren med en nyere modell. Videre bør det etableres tilstrekkelig luftespalte under baderomsdørene for å sikre god luft sirkulasjon.



! TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på spisetue og på tv-stue i 1.etasje.

Varmepumper er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Boligen har hatt oljefyrvarme via radiatorer på samtlige rom, men i dag er dette ikke i bruk som fyring til boligen. Radiatorene og fyrtank er kun det som står igjen av det gamle systemet.

Årsak: Oljefyringsystemet er avvirket som følge av overgang til mer moderne og miljøvennlige oppvarmingsløsninger.

Risiko: Det kan gi økt risiko for lekkasje fra gamle rør eller radiatorer, og det gamle systemet kan også utgjøre en utfordring ved eventuelle ombygginger.

Konsekvens: Dette kan føre til behov for fjerning av det gamle systemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne gamle radiatorer, fyringstank og rør for å hindre fremtidige lekkasjer og frigjøre plass, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om varmtvannsberederen er i 2025, ble det avdekket avdrøpp fra ventilen til berederen.

Årsak: Avdrøpp fra ventilen skyldes som regel at den ikke lukkes helt tett. Dette kan også være et resultat av overtrykk eller kalkavleiring som påvirker funksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er risiko for vannskader dersom avdrøppet tiltar eller ventilen svikter helt. I tillegg kan dette føre til økte driftskostnader og redusert levetid på berederen.

Konsekvens: Vedvarende avdrøpp kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av ventilen, og i verste fall skade på omgivende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilen kontrollert av rørlegger for å avklare årsaken til avdrøpp, og utbedre eller bytte ventilen ved behov. Regelmessig tilsyn vil bidra til å forebygge større skader.



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

Beskrivelse

Sikringssskap nr. 1 plassert på vegg i gang i 2.etasje.
Automatsikringer og jordfeilbryter
9 fordelingskurser

Sikringssskap nr. 2 plassert på vegg i bod i kjelleretasjen.
Automatsikringer og jordfeilbryter
18 fordelingskurser

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.
2000 Anlegget er i fra flere årganger og det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshaver eiertid.
Årsak: Det har ikke vært el-tilsyn under hjemmelshavers eiertid og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når de kjøpte boligen.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det fremlegges samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS utført i 30.10.2020 og 01.12.2025.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det fremlegges samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS utført i 30.10.2020 og 01.12.2025.
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 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig fuktsikring til grunnmur og på boliger av denne alder må det regnes med fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Det er synlig saltutslag, avflassing av malinger på vegger i kjeller og setningsprekker stedvis på vegger og gulv i kjelleretasjen.

Årsak: Manglende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren skyldes byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor knotteplast og effektive drenerør ikke ble benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Det er økt fare for fuktinntrengning i kjeller og veggkonstruksjon, noe som kan føre til ytterligere nedbrytning av materialer. Dette kan også medføre økt risiko for videre saltutslag, avflassing av maling og setningsskader.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå behov for omfattende utbedring av både veggkonstruksjon og overflatebehandling i kjeller. Langvarig fukt kan også føre til dårlig inn klima og redusert levetid for konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av en fagperson for å avdekke omfanget av fuktproblematikken. Dersom det avdekkes behov for utbedring, bør dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren oppgraderes til dagens standard.

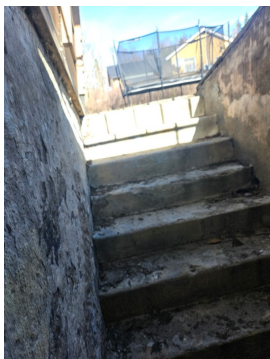
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport



- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er riss, synlig saltutslag og sprekke dalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1949.

Årsak Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og ringmur i LECA. Det er støpt fundament til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flatt terreng med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrengen er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.



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 bygningsakkyndige 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

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det mangler håndreker på utvendig trapp.

Årsak 1: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndreker har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering.

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndreke i begge trapper innvendig.

Årsak 2: Manglende håndreke skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav.

Årsak 3: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen eller tilbygget, boligen er oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965.

Årsak 4: Grunnen til at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er at boligen ble oppført før det ble krav om landsdekkende søknadsplikt. På den tiden var det ikke alltid nødvendig med formell godkjenning fra kommunen for oppføring av bolig.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndreker øker risikoen for fall og skader.

Konsekvens: Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere håndreker på utvendig og innvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Nr. 3

Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker.

Konsekvens: Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Nr. 4

Risiko: Manglende ferdigattest kan innebære at boligen ikke er kontrollert for oppfyllelse av dagens krav til sikkerhet og teknisk standard. Det kan medføre usikkerhet om boligens tilstand og mulige skjulte mangler,.

Konsekvens: Konsekvensen er at det kan oppstå begrensninger ved bruk av boligen, og kommunen kan kreve dokumentasjon eller utbedringer hvis mangler oppdages. Ved salg må kjøper være klar over ansvaret for eventuelle mangler og risiko knyttet til manglende godkjenning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å avklare status, og om det er mulig å innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse basert på dagens dokumentasjon. Videre bør det vurderes å oppdatere eller supplere nødvendig dokumentasjon for å sikre at boligen oppfyller kravene.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

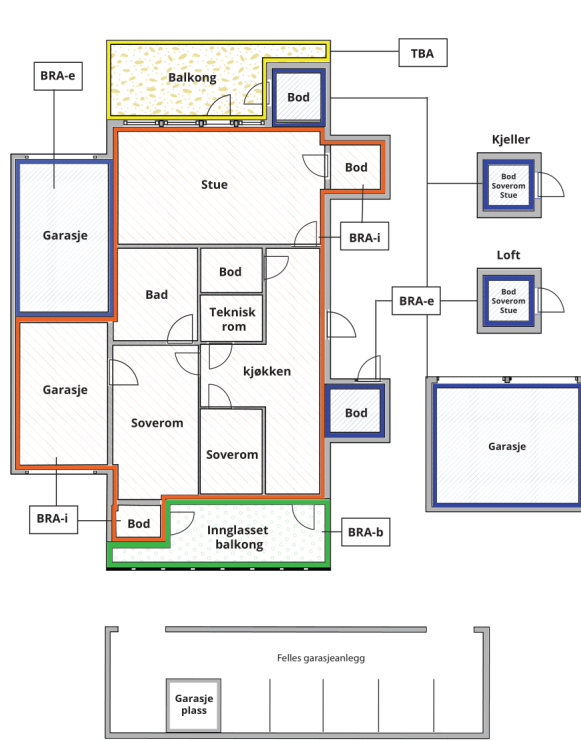
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasjer	102			102	33
Etasje	133		17	150	116
Kjeller	104			104	
SUM	339		17		149
SUM BRA	356				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom/wc, bad/vaskerom		
Etasje	Entré, kjøkken delt opp med spisestue, tv-stue, peisestue, gang, gang 2, gang 3, entré/gang, soverom, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, entré		

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 339 m²

2.etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom og bad/vaskerom.

1.etasje: Entré, kjøkken, kjøkken/spisestue, tv-stue, gang 1, gang 2, gang 3, peisestue, entré/gang, soverom 5 og bad.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7 og entré.

BRA-e: 128 m²

1.etasje garasje nr. 1: 44 m².

1.etasje garasje og bod nr. 2: 46 m².

1.etasje anneks/uthus: 38 m².

BRA-b: 17 m².

1.etasje: Innglasset terrasse.

Sum BRA: 484 m².

2.etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, innredet rom, toalettrom og bad/vaskerom.

1.etasje: Entré, kjøkken, kjøkken/spisestue, tv-stue, gang 1, gang 2, gang 3, peisestue, entré/gang, soverom 5 og bad.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7 og entré.

1.etasje garasje nr. 1: 44 m².

1.etasje garasje og bod nr. 2: 46 m².

1.etasje anneks/uthus: 38 m².

1.etasje: Innglasset terrasse.

TBA: 149 m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse nr. 1, terrasse nr. 2 og terrasse nr. 3.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.27 m - 2.39 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.29 m - 2.49 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 0.60 m - 2.30 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten 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.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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

Dersom det ikke er framlagt 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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det foreligger ikke byggetegninger av eneboligen, tilbygg, anneks eller garasje. Eneboligen ble oppført i 1949 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965, men tilbygget ble oppført i 2010.

Årsak: Manglende byggetegninger skyldes at boligen ble oppført før det ble innført landsdekkende søknadsplikt, og at dokumentasjon fra denne tiden ofte ikke ble arkivert eller sendt inn til kommunen. For senere oppførte bygg, som tilbygg, garasje og anneks, kan årsaken være manglende innsending eller arkivering av tegninger, eller at prosessen ikke ble fullført i henhold til gjeldende regelverk.

Risiko: Fravær av godkjente byggetegninger kan føre til usikkerhet rundt lovligheten av eksisterende bygg og tilbygg. Dette kan skape problemer ved salg, refinansiering, eller ved søknad om ytterligere tiltak. Kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages, og det kan oppstå utfordringer med forsikring og eventuell bruksendring.

Konsekvens: Manglende tegninger og godkjenning kan medføre økonomiske konsekvenser, som kostnader til å utarbeide og innhente godkjenning for byggetiltak i ettertid, eventuelle bøter fra kommunen, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig stand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke hva som faktisk finnes av godkjent dokumentasjon, og om det er behov for å søke om bruksendring eller godkjenning av eksisterende bygg. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Rehabilitering av bad i 2.etg 2025–2026 etter lekkasje fra sluk. Ny membran, fliser, sluk og baderomsinnredning. Arbeid utført av Johansen Flis og Fres AS, Rognstad VVS AS og Sigvartsen Elektro AS.
- Ny frittstående garasje oppført i 2024. Byggesøkt og ferdigattest foreligger.
- Takfornyning utført i 2025 av Takfornyning AS.
- Utvidelse av terrasse oppført som egeninnsats i 2014.
- Pålegg fra feier i 2025 om å fjerne innkledning mot pipe. Forholdet er utbedret og avviket lukket.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er oppført en innglasset terrasse til eneboligen som er over 15 m² (17 m²).

Årsak: Årsaken til at det ikke foreligger godkjente byggetegninger for den innglassede terrassen kan være at tiltaket ble oppført uten nødvendig søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble sendt inn eller arkivert. Det er også mulig at det har vært uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt ved oppføring av terrasse over 15 m², da dette ofte krever tillatelse.

Risiko: Manglende godkjente tegninger og tillatelse for den innglassede terrassen medfører risiko for at kommunen kan kreve tilbakestilling eller dokumentasjon dersom avvik oppdages. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av terrassen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller krav om tilbakestilling til opprinnelig tilstand. Det kan også føre til forsinkelser i planlagte byggeprosjekter og begrensninger i bruk av terrassen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for terrassen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger, slik at terrassen bringes i samsvar med regelverket og man unngår fremtidige utfordringer.

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, stue/oppholdsrom	

Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Anneks/uthus oppført i 2001, og det foreligger ikke byggetegninger.
Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.
Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.
Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter. Det kan også føre til begrensninger i bruk av garasjen.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen. Ved manglende tegninger bør det vurderes å engasjere fagperson for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegning av garasjen selv om garasjen har ferdigatest.
Årsak: At det ikke foreligger byggetegning til tross for ferdigattest, kan skyldes at ferdigattesten ble utstedt uten at kommunen krevde innlevering eller kontroll av byggetegninger. Det kan også ha skjedd feil eller mangler i kommunens arkivering, eller at dokumentasjonen har gått tapt over tid.
Risiko: Manglende byggetegninger kan føre til usikkerhet om garasjens utforming og om den faktisk er oppført i tråd med gjeldende regelverk. Dette kan skape problemer ved fremtidig salg, forsikringsoppgjør eller ved behov for utvidelser eller endringer, og det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten hvis kommunen etterspør dette.
Konsekvens: Konsekvensen kan være at man må bruke tid og ressurser på å innhente eller utarbeide nye byggetegninger i ettertid. Ved påviste avvik kan det også bli aktuelt med pålegg om retting, tilbakestilling eller andre tiltak fra kommunen, noe som kan innebære både økonomiske og praktiske utfordringer.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke om det finnes arkiverte tegninger eller annen dokumentasjon. Dersom tegninger mangler, bør det vurderes å engasjere fagkyndig for oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	August Magnus Thomas Følling	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	76	33		0	1825.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granumvegen 12G

Hjemmelshaver

Følling Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Granumvegen 12G ligger på Dal i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Id 0237202001

Om tomten

Flat tomt med asfalt og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplan med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av varme kabel på bad, peisovn på peisestue og varmepumpe i begge stue i 1.etasje, radiatorer på enkelt rom som i dag ikke er i bruk.

Byggemåte

Enebolig på 2 plan og kjelleretasje oppført i 1949 og tilbygg oppført i 2010. Huset har valmtak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks/uthus oppført i 2001. Annekset har valmtak teknet med takstein, støpt fundament grunn, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, vinduer omg 2-lags isoleringsglass, ytterdør og varmepumpe.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terreng på flere sider av annekset.

Panelkledninger ligger fornærme grunn.

Ytterkledningen har noe behov for vask og behandling.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Vinduer og dører har bruks – og værslitasje.

Årsak: Manglende fall fra terreng skyldes sannsynligvis utilstrekkelig planering eller naturlig terrengforhold rundt annekset. Panelkledninger som ligger nært bakken kan være et resultat av lav sokkelhøyde eller etterfølgende terrengheving. Slitasje på vinduer og dører skyldes normal aldring og eksponering for vær og vind.

Risiko: Utilstrekkelig fall fra terreng kan føre til opphopning av vann mot bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte. Panel nær bakken er mer utsatt for fukt, sopp og skadedyr. Manglende snøfanger på taket kan forårsake snøras, som kan skade personer eller eiendom. Værslitt ytterkledning og slitte vinduer/dører kan gi dårligere inn klima og redusert energieffektivitet.

Konsekvens: Over tid kan disse forholdene føre til kostbare reparasjoner, fuktskader og forringet levetid på bygget. Det kan også medføre økt risiko for personskader ved snøras og redusert komfort for brukerne av annekset.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere bedre fall fra terreng bort fra bygget for å lede vann vekk. Panelkledninger bør beskyttes eller heves hvis mulig. Ytterkledning bør vaskes og behandles med egnet trebeskyttelse. Det bør monteres snøfanger på yttertaket for å redusere risikoen for snøras. Vinduer og dører bør kontrolleres og vedlikeholdes, eventuelt skiftes ved behov.

Ellers vurderes innvendige overflater i være normalt grei stand.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 1999, garasjen har valmtak teknet med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 2 stk elektriske leddporter og ytterdør.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra terreng på flere sider av garasjen.

Panelkledninger ligger fornærme grunn.

Ytterkledningen har noe behov for vask og behandling.

Deler av garasjen ble ikke inspisert innvendig grunnet mye laging og gulvdekke ble ikke inspisert da det ligge matte på gulv.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Årsak: Manglende fall fra terreng skyldes trolig utilstrekkelig grunnarbeid ved oppføring av garasjen, og panelkledning ligger nær bakken grunnet lav fundamentering. Ytterkledningen har fått påslag av smuss og fukt over tid, og manglende snøfanger skyldes at dette ikke har vært montert ved bygging.

Risiko: Manglende fall kan føre til vannansamling og fuktproblemer langs garasjeveggen. Panelkledninger som ligger nær bakken er utsatt for råte og skader, og ytterkledningens tilstand kan på sikt bidra til redusert beskyttelse mot vær og vind. Uten snøfanger er det risiko for snøras fra taket, som kan skade personer eller gjenstander.

Konsekvens: Over tid kan dette gi økt vedlikeholdsbehov, forkortet levetid på konstruksjoner og potensielle fukt- og råteskader. Manglende inspeksjon gjør det vanskelig å avdekke skjulte feil og skader, noe som kan føre til uforutsette kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre terrengfallet rundt garasjen for å sikre god drenering. Panelkledninger bør løftes eller beskyttes mot jordkontakt, og ytterkledningen bør vaskes og behandles med egnet overflatebehandling. Det bør monteres snøfanger på yttertaket og gjennomføres innvendig inspeksjon når forholdene tillater det.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2024. Garasjen har valmtak teknet med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og 1 stk elektrisk leddport.

Det mangler snøfanger på yttertaket.

Deler av garasjen ble ikke inspisert grunnet lagring og parkering av bil inne i garasjen.

Årsak: Manglende snøfanger skyldes at denne ikke ble montert da garasjen ble oppført. At deler av garasjen ikke er inspisert, kommer av at lagrede gjenstander og parkert bil blokkerte tilgangen til disse områdene.

Risiko: Fravær av snøfanger på yttertaket øker risikoen for snøras, noe som kan medføre skade på personer, biler eller annet utstyr i nærheten av garasjen. Manglende inspeksjon kan skjule mulige feil eller skader, siden ikke alle områder er vurdert.

Konsekvens: Snøras kan føre til uforutsette skader og økte vedlikeholdskostnader. Ufullstendig inspeksjon gir risiko for at skjulte feil og skader ikke oppdages, noe som kan resultere i større og mer kostbare utbedringer senere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfanger på yttertaket for å redusere risikoen for snøras. I tillegg bør det gjennomføres ny inspeksjon av de områdene som ikke var tilgjengelige, slik at eventuell skade eller vedlikeholdsbehov kan avdekkes og håndteres.

Ellers vurderes innvendige overflater i være normalt grei stand.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Plantegninger	11.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Ikke gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.