

Tilstandsrapport



 Våningshus

 Lindsholmveien 517, 3275 SVARSTAD

 LARVIK kommune

gnr. 1, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 22568-1029

Referansenummer: LR9139

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1872 som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av betong med sprarestein på hovedhus, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker. Yttervegger med tømmerkonstruksjon er kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrumet takstein. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkelt glass på kjellervinduer, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Tilstøtende bygninger omfatter et uthus, to garasjer, en stall og et større telt for hester på ca 36m² (teltet er ellers ikke omtalt i rapporten).

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 14m²
- Kjøkken/spisestue 23,3m²
- Stue 22m²
- Gang m/ trapp 7,9m²
- Bad 4,2m²

Loft:

- Gang 14,4m²
- Hovedsoverom 11,8m²
- Soverom 8m²
- Soverom 8m²
- Garderobe 8,3m²

Kjeller:

- Bod/ teknisk rom 18m²

Det informeres at takhøyden i kjelleren er mellom 2,0 og 2,2m.

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Våningshus - Byggeår: 1872

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein på hovedhus fra ca. 2006/2007, mens tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra henholdsvis 2007 og 2013. Pipe har metallbeslag.

Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning fra ca. 2007 og 2013 og er nymalt ifølge eier. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlvegger. Isolasjon består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft skjer via luke i tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006, samt i tilbygget fra 2014, og enkeltglass på kjellervinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre og malt hovedytterdør, antatt fra 2013. Platt ved inngang antas også oppført i 2013.

Terrassen på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023. Terrassebord og bjelker er av trykkimpregnert tre. Rekkverket er 90 cm høyt, fra 2023, men ikke trykkimpregnert. Det er en løs tretrapp fra terreng til terrasse som ligger direkte på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulvflater av furu og fliser. Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, mens takene har malte plater og malt panel.

Etasjeskillene i hovedetasjen består av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong. Krypkjeller under trebjelkelag har stubbegulv.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det en ovn som feier har påpekt må fjernes.

Bygningen har malt tretrapp i hovedetasjen, samt en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren. Innvendige dører består av formpressede og malte fyllingsdører, i tillegg til en eldre ytterdør mellom entré og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er flislagt med vinylbelegg på gulv fra 2006. For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 1997 (TEK 97) til grunn. Til tross for registrerte avvik fungerer våtrommet fortsatt som planlagt, blant annet på grunn av montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales likevel en totalrehabilitering i henhold til dagens forskrifter.

Overflater og innredning:

- Vegger kledd med fliser
- Himling med hvitlaser panel
- Gulv med vinylbelegg
- Rommet har ingen egen varmekilde
- Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Tekniske forhold:

- Målt motfall på gulv: 6 mm fra sluk til dør
- Plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt
- Mekanisk avtrekk

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll og målinger:

- Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold
- Fuktkvotemåling i konstruksjon: 8,2 vekt%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppssystem.

Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør-i-rør) med samlestokk plassert i kjeller, samt noe kobberør. Det meste av vannledningene er fra byggeår 2006/2007. Avløpsrør er av plast, og det meste stammer også fra 2006/2007. Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannet forsynes via trykktank. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter. Kolbe ble skiftet i 2024 og byttes hvert 3. år på grunn av høyt kalkinnhold i vannet. Vaskemaskin er plassert i entré. Varmepumpe er installert på kjøkkenet og i gang

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gang i hovedetasjen og har totalt 16 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Drenering er fra 2007. Hovedhus har betonggrunnmur med sparestein, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer og flere terrasser som gir gode uteoppholdsarealer.

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL). Vannforsyning skjer via borehull fra 2006, og avløp ledes til eget minirensanlegg (Biovac), hvor overvann renner ut i terreng. Tanken må tømmes årlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

Det foreligger fasadetegninger av boligen fra 2007. Tegningene samsvarer ikke med dagens forhold, da tilbygget som ble oppført i 2013/2014 ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

I forbindelse med søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon, har eier oversendt kommunen en enkel skisse av eksisterende bygg og tegning av ønsket nytt bygg. Søknaden var ikke godkjent av kommunen på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det falleferdige bygget.

Carport/stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget, og tiltaket er ikke omsøkt. Bygget er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem. Bygget er oppført etter at en eldre bygning først ble revet på samme plass.

Garasje mot sør

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

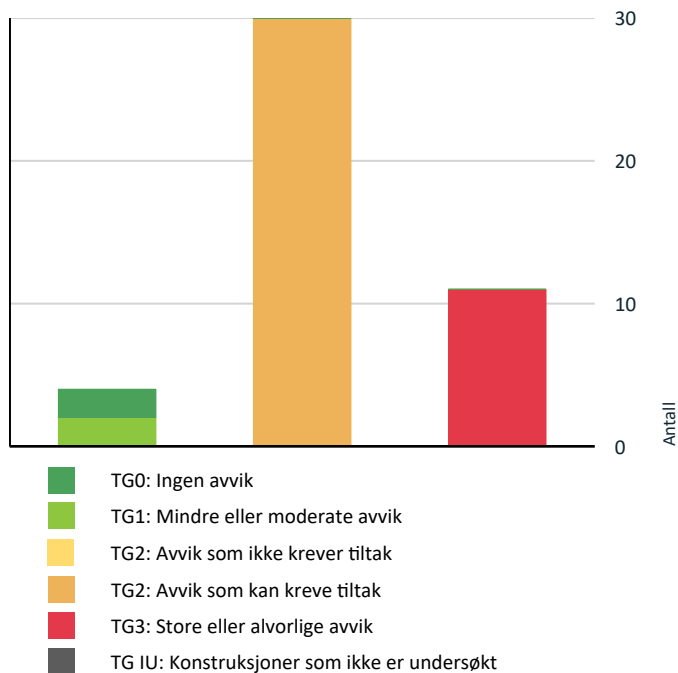
Garasje mot nord

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

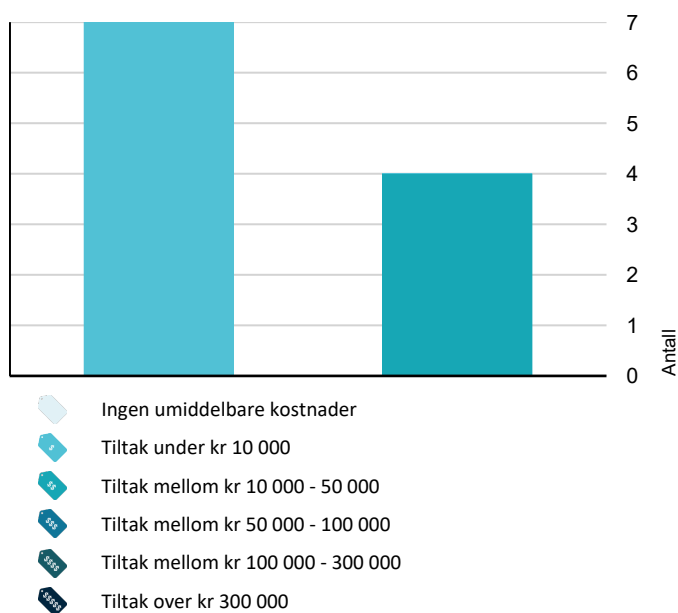
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - i stue med råte [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør- inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	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 > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

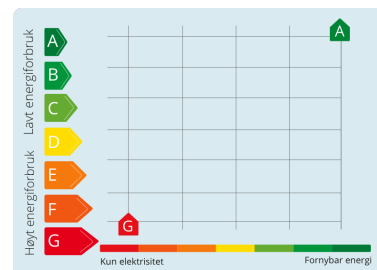
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1872

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Bad antatt fra dette året iht. tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	Nytt tak, vinduer, takrenner og kledning iht. tidligere salgsoppgave (2006/2007)
2007	Modernisering	Drenert rundt boligen iht. tidligere salgsoppgave
2013	Tilbygg	Tilbygg med entré bygget i 2013/2014 iht. tidligere salgsoppgave
2013	Modernisering	Nytt kjøkken iht. tidligere salgsoppgave
2014	Modernisering	Ny inntakskabel iht. tidligere salgsoppgave
2015	Modernisering	Nytt sikringskap 50A hovedsikring iht. tidligere salgsoppgave
2017	Modernisering	Ny varmtvannsbereder iht. tidligere salgsoppgave
2017	Modernisering	Installert varmepumpe iht. tidligere salgsoppgave
	Modernisering	Montert snøfangere på hoveddelen av boligen iht. tidligere salgsoppgave (ukjent år)
2019	Modernisering	Nytt dusjkabinett iht. tidligere salgsoppgave
2022	Modernisering	El-billader installert
2022	Modernisering	Ny varmepumpe i gang
2022	Modernisering	Benkeplate, oppvaskmaskin, fliser ved kokeplass og vifte nytt i 2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra ca. 2006/2007. Tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra hhv. 2007 og 2013. Pipe er utstyrt med beslag i metall.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

- Takrenner er delvis fylt med mose og rusk.

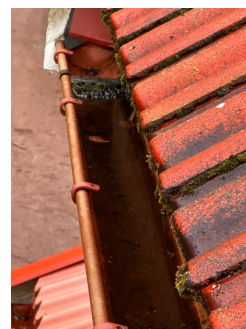
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og takhatter/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Andre tiltak:
- Rengjøring og vedlikehold av renner anbefales for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.
- Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.



Det mangler snøfangere på tilbygg.



Renner bør rengjøres

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning fra ca 2007 og 2013. Huset er nymalt iht. opplysninger fra eier.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende lufting av kledning på hovedhuset. Forholdet gjelder ikke tilbygget. Eier informerer om at det er muse aktivitet i veggene på høst/vinterstid.

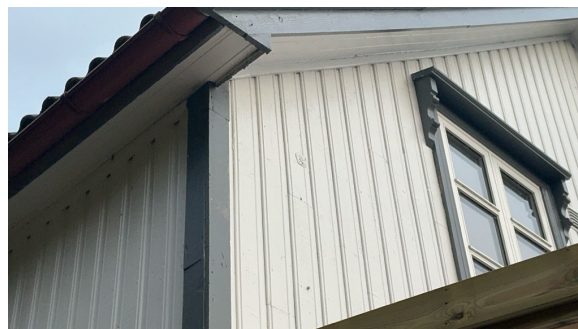
- Det er registrert oppsprekt kledning, hjørnekasser og vindskier flere steder, samt enkelte hull som enten mangler tetting eller er tettet med tetningsmasse.
- Det er registrert manglende vindskive på enden av tilbygget mot hovedhuset.
- Det er registrert ufagmessig utførelse i overgangen mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt i overgangen mellom tak over terrasse og hovedhus/kledning. Begge steder ligger vannbrett direkte mot kledning. Ved tilbygget er det benyttet tettemasse (Tek7 eller tilsvarende), mens det over terrassen ikke er etablert tetting. Løsningen vurderes som risikokonstruksjon, da den kan medføre fuktopptak i kledning og tilhørende konstruksjoner over tid.
- Det er registrert at veggventilen ikke er montert helt inn mot kledningen.
- Overgang mellom tilbygg og opprinnelig vegg er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Skadet treverk bør skiftes ut eller utbedres, samt overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.
- Hull som mangler tetting bør tettes forsvarlig med egnet tetningsmasse for å hindre vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å montere vindskive i enden av tilbygg, for å beskytte mot nedbør og sikre tett og korrekt avslutning av konstruksjonen.
- Veggventilen bør justeres og tettes korrekt mot kledningen for å hindre fuktinntrengning og sikre forskriftsmessig funksjon.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes. Samtidig må tilstrekkelig lufting av kledningen opprettholdes, slik at ventilasjon og uttørking ikke hemmes.
- Overgangene mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt tak over terrasse og hovedhus/kledning, bør utbedres for å sikre fagmessig korrekt tetting og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen over tid.



Manglende vindskive



Oppsprekket hjørnekasse og hull som er tettet med tetningsmasse.



Ventil som ikke ligger inntil kledning



Vannbrett i overgang tilbygg og hovedhus som ligger utpå kledning med tettemasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygd på tilbygg, og oppbygningen er derfor ukjent.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlveggene. Isolasjonen består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft via luke i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier informerer om at det forekommer mus oppe på loftet og yttervegger på vinterstid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette bør ses i sammenheng med tiltak i punktet om mus i veggkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes.

TG 3 Vinduer - i kjeller

Kjelleren har to trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

- Det ene vinduet vender mot gulv/terreng for tilbygg og har ingen funksjon.

- Det andre vinduet har tørket råte i karm på innsiden. Fra utsiden er det montert netting, noe som hindrer full inspeksjon av vinduskarmen, inkludert kontroll av råteskader.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduet mot tilbygget bør fjernes, og åpningen bør tettes forsvarlig.

- Vindu med råteskade må skiftes. (kostnadsestimat på dette grunnet TG3)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu (2) har tørket råteskade på innsiden av karmen.



Vindu (1) mot tilbygg



Vindu (2) fra utsiden

Vinduer - i stue med råte

Vinduet er et malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Det er påvist tegn til kondensering eller vann inntrengning mellom glasslagene.
 - Det er registrert mangler lister for å holde glass på plass.

Råteskade gir TG3

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduet.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu med råteskade må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade



Lister som holder glassruten på plass mangler

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2006 samt i tilbygg fra 2014.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Det er registrert ufagmessig utførelse over vannbrett, med hull som kan medføre vanninntrengning.
 - Det er registrert råtskade i vinduslist.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på de fleste av vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vinduer fungerer godt, men har passert halvparten av forventet levetid. Det må påberegnes noe vedlikehold.
 - Hull og åpninger over vannbrett bør tettes og utbedres fagmessig for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Skift ut listverk som er råttent for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte



Karmene i vinduer er slitte



Det er registrert ufagmessig utførelse over vannbrett, med hull som kan medføre vanninntrengning.



Råte i list

TG 2 Dør- inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør og er antatt fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Vannbrett over vinduet ligger rett på kledning og er ikke fagmessig utført.
- Eier opplyser at ved kraftig regn mot denne veggen kan det forekomme at noen regndråper kommer inn på innsiden av døren.
- Det er registrert malingsbobler.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren bør justeres for å hindre at den tar i karmen. Justering kan også bidra til å redusere åpning/utett mellom dørblad og karm.
- Dør fungerer, men har passert halvparten av levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold av døren og overflatebehandling, blant annet for malingsboblene
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare regndråpeproblematikk, og nødvendige tiltak bør iverksettes.
- Vannbrett over dør bør etableres på en fagmessig måte for å hindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Malingsbobler/ slitasje



Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm



Vannbrett rett utenpå kledning

TG 3 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne døren har råteskader og må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023. Terrassebord og bjelker er i trykkipregnert tre. Rekkverket er 90 cm høyt og fra 2023, men ikke trykkipregnert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
 - Det er registrert råteskader i rekkverk.
 - Fundamentene viser avvik og består av betong søyler med belegningsstein og trekiler på toppen.
 - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og overgang til terrasse. Konstruksjonene er festet direkte på kledningen, noe som øker risikoen for oppfukning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.
 - Terrasse dekket har skjevheter
 - Det er registrert slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket har råteskade som må utbedres eller skiftes. Åpningene i rekkverket er for store, og det bør gjøres tiltak for å tette dem. Det anbefales å bygge nytt rekkverk i trykimpregnerte materialer i henhold til TEK17. Kostnadsestimatet gjelder dette punktet på grunn av TG3 knyttet til råteskaden.
 - Det anbefales å rette opp terrassedekket og støpe nye fundamenter. Men terrassen fungerer per i dag til tross for disse avvikene, men det bør følges jevnlig med på eventuelle setninger i fundamentene.
 - Det anbefales å gjøre tiltak i overgangen mellom altan/terrasse og yttervegg, da konstruksjonen er bygget direkte mot kledningen uten beslag. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Innsetting av beslag eller annen egnet fuktsikring bør vurderes for å hindre fremtidige skader.
 - Bord med slitasje bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Et av søylefundamentene



Eksempel på slitasje på bord

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang, antatt fra 2013

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Det er påvist råteskade på terrassebord, samt en god del slitasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bord med råteskade samt bord med slitasje bør skiftes ut.



Eksempel på slitasje.



Råteskade

TG 2 Utvendige trapper

Løs tretrapp som ligger oppå bakken

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er ikke festet og ligger løst i terrenget på noen belegningsteiner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør festes forsvarlig



Trapp ligger løst.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er gulvflater av furu og fliser. I entré er det varmekabel i flislagt gulv. Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, og takene har malte plater og malt panel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert et par knuste fliser i entréen. Det forekommer sprekker og knirk i gulvbord, og gulvet går ikke helt under gulvlistene. Taket har noe oppsprekking og malingflass, og metallisten rundt kjellerluken løfter seg litt på den ene siden. Enkelte lister mangler, og det er noe sprekker og hull i vegger og lister.

Det er også registrert noe ufagmessig tetting med skum på synlig tømmer i stuen.

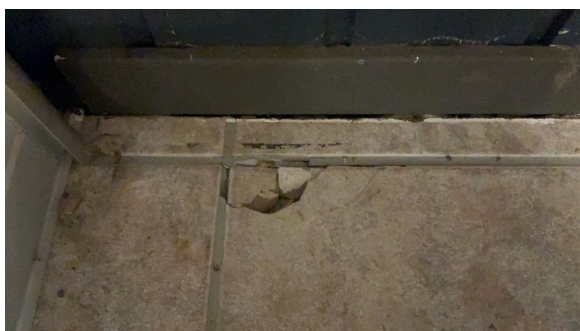
Huset er av eldre dato, og mye av dette vurderes som normalt for en bygning av denne alder.

Konsekvens/tiltak

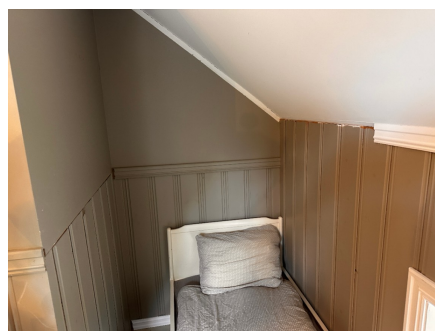
• Tiltak:

- Knuste fliser i gang bør skiftes hvis tilsvarende fliser finnes, eller man kan vurdere å bytte fliser i hele rommet.
- Metallisten rundt kjellerluken bør rettes eller skiftes ut, slik at ingen spenner borti og risikerer skade.
- Ufagmessig tetting med skum bør vurderes fjernet og erstattes med en fagmessig løsning som sikrer korrekt tetting og samtidig ivaretar konstruksjonens utseende og funksjon.

Ellers vurderes forholdene som kosmetiske, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.



Knust flis



Manglende lister



Metallist kommer opp i hjørne



Malingflass i spisestuetak, ingen fukt.

🔧 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i hovedetasjen er av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong.

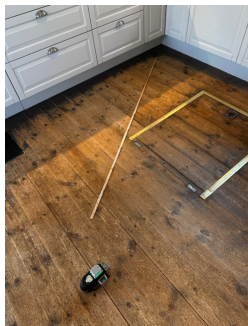
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet.
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen
 - Det er registret knirk i gulv.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:
 - Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv.
 - Selv om bom eller hull i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter innenfor dette området

Etasjeskille/loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i nesten hele etasjen.

Målt høydeforskjell på over 60 mm gjennom hele rommet i gangen.

- Det er registret knirk i gulv.
- Det er registrert manglende søyle under dekke i hjørne med trapp. (TG3)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv. Det må monteres søyle, kostnadsestimat på dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende søyle under etasjeskille

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det også en ovn som feier har påpekt må fjernes. Denne får TG3. Ukjent årstall på ovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipevange som ikke er synlig vurderes til TG3.
- Eier opplyser at feier har sagt at luke i kjeller må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ovn på loft må fjernes i følge feier opplyser eier.
 - Det må også åpnes opp slik at alle pipe sidene er synlige, dette er et avvik på loftet. Evt. kan det høres med feier om løsningen er godkjent i dette tilfelle.
 - Feieluke i kjeller må skiftes i følge feier opplyser eier. Dette pga rust.
- Prisestimat er på disse tre punktene.

- På kryploftet bør det monteres en plate under luke i pipe etter forskriftene.
- Riss i puss på teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Riss i pipe



Ovn på loft som må fjernes



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
 - Det er registrert typisk "kjellerlukt"
 - Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert høyt fuktnivå ved måling i bjelkelaget til etasjen over, samt noe råte med litt fuktighet i.
- Tidligere salgsoppgave opplyser at ved mye nedbør kan det komme vann inn ved hull til tidligere vanninntak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader.

Dette punktet må også sees i sammenheng med krypkjeller.

Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktutslag på betongvegg



Fuktutslag på kjellergulv



Registrert fuktighet i bjelkelag



Registrert litt fuktighet samt råte i bjelkelag

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

- Det er liten ankomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun synlig vurdert gjennom en luke oppe på vegg i kjeller. Det er usikkert om det er tilkomst under hele boligen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Mulig fuktighet, se bilde

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader. Dette punktet må også sees i sammenheng med rom under terreng. Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser satt i punkt rom under terreng.
- Bedre ventilering bør etableres.

Punktet er satt som TG2, men viser det seg i ytterligere undersøkelser å være eksempelvis råte, vil det være TG3



Luke til krypkjeller helt oppunder taket



Bilde tatt inn i krypkjeller fra luken. Mulig fuktighet på bjelke?

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Det er en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

- Trappen er bratt

Manglende rekkverk gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen er bratt, men det foreligger ikke krav om utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp uten rekkverk



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede og malte fyllingsdører, samt gammel ytterdør fra entré til kjøkken.

Det er registrert mindre overflateavvik som anses å ligge innenfor normal bruksslitasje iht. til alder. Eventuelle tiltak vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er registrert noe kvistgjennomslag på dørene i første etasje.
 - Døren mellom kjøkken og tilbygg har funksjonsavvik, da vrider må løftes opp for å kunne lukkes.
 - Flere av dørene subber i karm eller terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Vrider, muligens låskassen på dør mellom entré og kjøkken bør fikses eller skiftes ut.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med vinyl på gulv fra 2006 For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 1997 (TEK 97)

Til tross for registrerte avvik er våtrommet fortsatt i brukbar stand, blant annet grunnet montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales imidlertid en totalrehabilitering av badet iht. dagens forskrifter.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med fliser, og himlingen har hvitlaseret panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fliser med hull etter tidligere baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.



Hull i fliser etter tidligere baderomsinnredning bør tettes, se eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er målt motfall på 6mm fra sluk til dør

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for registrerte avvik er våtrommet fortsatt i brukbar stand, blant annet grunnet montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales imidlertid en totalrehabilitering av badet iht. dagens forskrifter. Dersom dette ikke utføres på kort sikt, bør det minimum monteres lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Dette punktet gir TG3, og gjelder gulvbelegg som har en skade ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Påvist utetthet i gulvbelegg må utbedres av fagkyndig for å sikre varig tetthet. Punktet er vurdert å gi kostnad og er derfor inkludert i kostnadsoverslaget.
- Rørgjennomføringer i vegg bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg



Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg



Sluk



Hull i gulvbelegg med dør

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

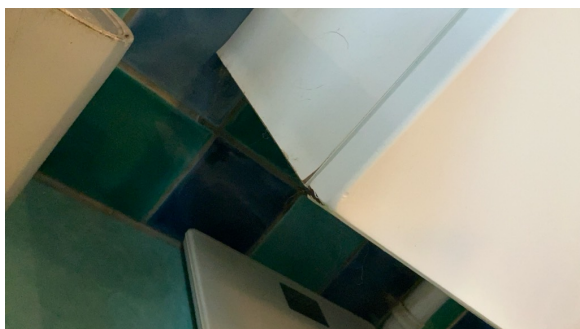
Det er registrert noe svelling på innredning.

Eier informerer om at det forekommer noe kondens på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



Det er påvist noe svelling på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at avtrekksvifte har av og til problemer med å starte i kalde perioder av året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

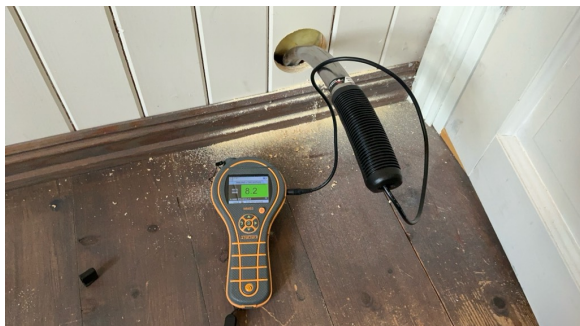
Oppstår denne problematiken bør man skifte vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem.

Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

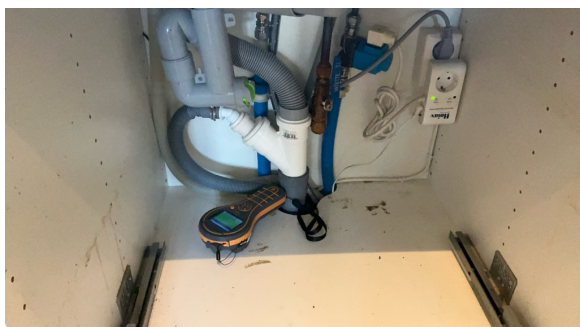
Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.



Overflateskader/svelling



Hakk i benkeplate



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket suger lite eller ingenting

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med samlestock plassert i kjeller, samt noe kobberrør. Det meste av vannledningene er fra 2006/2007

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er registrert vannledninger som ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger (rør i rør) bør festes bedre.



Vannledninger bør festes bedre.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er fra 2006/2007.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler ventil i entré

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lufteventil i vegg i entré for å sikre bedre ventilasjon og luftgjennomstrømning.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank til vannet

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Trykktank

TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe i gang.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på kjøkkenet

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier informerer om at varmepumpen har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De fleste leverandører anbefaler service hvert 2.–3. år, hvor kjølemiddeltrykk, elektronikk, tetthet, varmeveksler og drenering kontrolleres.



🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Kolbe skiftet i 2024. Den blir byttet hvert 3. år grunnet mye kalk i vannet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

🔧 TG 2 Andre installasjoner

Vaskemaskin i entré

Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vaskemaskin er plassert i skap i entré uten tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning, for eksempel lekkasjesikring.
- Avløp ledes gjennom vegg og bort i sokkel til kjøkkenvask, noe som medfører lengre avstand en normalt.
- Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskin som eksempel vannstoppsystem.
- Avløpet fungerer i dag, men den lange avstanden kan medføre økt belastning på vaskemaskinens pumpe og tilknyttede rør, og bør følges opp ved bruk.
- Det anbefales å isolere avløpsledningen for å unngå at det fryser til i kalde perioder.

Tilstandsrapport



Vaskemaskin og tørketrommel i skap i entré

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i hovedetasje, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.

2015 Nytt skap med automat sikringer

Inntakskabel ny i 2014

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

Nei Eier kjenner ikke til alle tiltak på El-anlegget før han selv tok over. Det informeres om at El-billader er montert av Eletriker , men ikke elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger på noe arbeid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

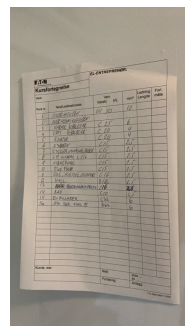
Ja Se kommentar under.

Generell kommentar

I sikringsskapet er det observert hull ved inntak. Det er i tillegg registrert løs stikkontakt utendørs samt feil tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en fullstendig gjennomgang av autorisert elektriker, både for å utbedre registrerte avvik og for å sikre at anlegget ellers er forskriftsmessig utført.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Kostnadsestimat på kontroll og utbedring av nevnte punkt over.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull under sikringskap

Løs stikkontakt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ikke røykvarslere, skumapparat er plassert under trapp, anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Topplst på fuktsikring er løs flere steder, samt under terrassen mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
 - Løs topplst bør festes og tettes forsvarlig i overgang mellom mur og list.
 - Manglende topplister bør monteres på en fagmessig måte for å sikre helhetlig og korrekt finish.



Løs list og mangelfull tetting

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein på hovedhus, og tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Lecablokker på tilbygg fremstår som ubehandlet og mangler puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak med tanke på sprekker og riss, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes.
 - Man bør pusse lecablokkene på tilbygget.

Tilstandsrapport



Lecablokker bør pusses



Riss i mur



Riss/sprekke i mur

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer og flere terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vannforsyning skjer via borehull fra 2006. Avløp ledes til eget minirensesanlegg (Biovac)

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bårehull

TG 1 Renseanlegg

Tilstandsrapport

Minirensanlegg (Biovac) der overvann renner ut i terreng. Tanken må tømmes årlig



Renseanlegg under baken med tilkoblet El-skap

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget fremstår med gjennomgående lav standard og vurderes som falleferdig. Det foreligger søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon i forbindelse med nytt bygg.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Carport/stall



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje mot sør



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje mot nord



Anvendelse

ukjent

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

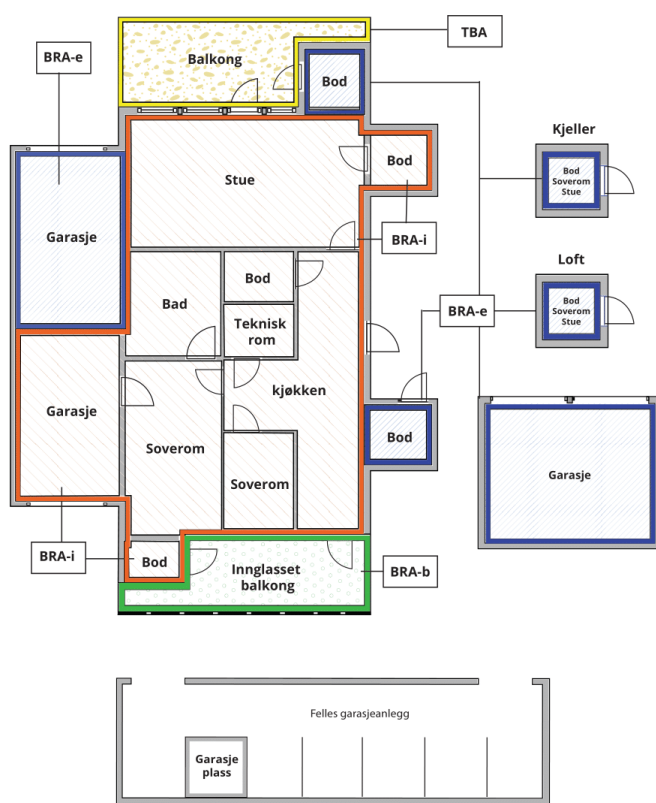
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76			76	
Loft	61			61	
Kjeller	18			18	
SUM	155				
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, spise- og soverom, bad, gang, entré		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe		
Kjeller	Bod/teknisk rom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Det er vanskelig å måle boligen nøyaktig da vegger er noe skrå med ulik påføring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger av boligen fra 2007. Tegningene samsvarer ikke med dagens forhold, da tilbygget som ble oppført i 2013/2014 ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei:

Rømningsforholdene fra loftet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Vindusåpningene har for liten fri åpningsflate til å oppfylle kravene i teknisk forskrift, hvor rømningsvindu skal ha minimum fri bredde på 0,5 m og minimum fri høyde på 0,6 m, samt at summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. De aktuelle vinduene tilfredsstiller ikke disse målene og kan derfor ikke anses som godkjent rømningsvei.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		83		83			83
Hems						14	14
SUM		83				14	97
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Låve, bod	
Hems		Annet	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er vanskelig å foreta nøyaktige oppmålinger av uthuset da veggene er skjeve, og avvik i konstruksjonen gjør målt areal noe usikkert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I forbindelse med søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon, har eier oversendt kommunen en enkel skisse av eksisterende bygg og tegning av ønsket nytt bygg. Søknaden var ikke godkjent av kommunen på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det felleferdige bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport/stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget, og tiltaket er ikke omsøkt. Bygget er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.
Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.
Bygget er oppført etter at en eldre bygning først ble revet på samme plass.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje mot sør

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje mot nord

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	

SUM		18
SUM BRA	18	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	127	28
Uthus	0	83
Carport/stall	0	14
Garasje mot sør	0	18
Garasje mot nord	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Sondre Normann Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1	3		0	83525.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindsholmveien 517

Hjemmelshaver

Leviathana Celine Alise, Nilsen Sondre Normann

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg (Biovac) der overvann renner ut i terreng.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 721 500	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Skagerak sparebank	7658064	Fullverdi	7 658 064	13 525
Kommentar Dette er inklusiv garasjer og stall.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fasade tegning bolig fra 2007, Fasadeskisse av uthus, samt tegning av nytt uthus der søknad er til behandling hos kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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