

Tilstandsrapport



Enebolig



Lensmannsvegen 10 , 2090 HURDAL



HURDAL kommune



gnr. 16, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22078-1005

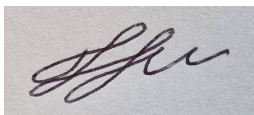
Referansenummer: WZ1954

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:
Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:
Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og av trekonstruksjon over grunnmur.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endaved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over

tid og værbelastning.

Saltak utført med trekonstruksjoner, ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp i utvendig luke fra tak/himling over terrasse, da det ikke var gangbart gulv på loft. Snødekte arealer utvendig på taket og derfor ikke inspisert, dette medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av kaldtloft og tak utvendig må foretas.

Undertak er kun inspisert fra undersiden fra åpning i luke, det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak og er forenlig med eldre boliger.

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

TG2 vurderes da det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Hjemmelshaver opplyser:

Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012

Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014

Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

TG2 gis for de to vinduene i kjeller som er fra ukjent eldre år. Vinduene har passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare redusert funksjon og svekkede egenskaper.

Risiko:
Eldre vinduer kan utvikle seg til utettheter, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre trekk, varmetap og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
Det bør vurderes utskifting av vinduene. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.
Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.
Terrasse entre på 2,23m²
Terrasse med utgang fra stue og tak over deler av terrasse på 20,73m²

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyll, malt vinylbelegg

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon
Tak/himling: Takess plater

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:
Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:
Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

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

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

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

Gulv: Vinylbelegg, laminat og teppegulv.
Vegger: Trepanel, MDF plater, malt strie.
Tak/himling: Trepanel.

Det er boret hull nedre del av vegg i rommet definert som klær på tegning, det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av overflater på vegg. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier av overflater. På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fuktinntrengning fra grunnen.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres

stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i 2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.

Baderom bestående av baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv.

Dusjkabinett, innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvstående WC.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tettet med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg. Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling.

Vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Utslagsvask.
Fordelerskap.
Gulvstående WC.

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen. Det bemerkes dampsperre benyttet i denne vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er utskiftet i 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres lekkasjesikring montert i underskap.
Det savnes komfyrvakt, krav til komfyrvakt kom med TEK10 og er fortsatt gjeldende.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom, rom under terreng.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Hjemmelshaver opplyser at store deler av vannrørene er utskiftet fra kobber til rør i rør (plast) og at det er etablert fordelerskap utenpå vegg vaskerom, montert av rørlegger i 2014.
Eksisterer eldre vannrør av kobber fra byggeår, i hovedsak på vaskerom.

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekran på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.
Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum.

TG2 vurderes da deler av avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.
Naturlig ventilerings med ventiler i yttervegg.
Det er mekanisk avtrekk over platetopp kjøkken og på bad.

Avtrekk på våtrom lager en støyende lyd når påskrudd og vurderes å

ha passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom.
Avtrekksvifte på bad har passert store deler av sin forventede levetid. Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert.

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 20 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæringer med beskrivelser:

- Sjekke mørk spott bad, Byttet sport og driver, Opplegg ny stikk bad.
- Opplegg til ny kurs til stue og nye persiennner.
- Opplegg bad m/varmekabel.
- Installasjon av 1 stk Easee Home ladestasjon.

Beskrivelse av eiendommen

- Utskifting av sikringsskap med ny innmat. Lagt opp ny kurs til stue.
Lagt opp ny tilførselskabel / kurs til garasje. Diverse opplegg kjøkken.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er 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).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.
Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult.

Det registreres knotteplast med topplis kun deler av grunnmur, hjemmelshaver opplyser at det er knotteplast med topplis rundt hele boligen men at massene er fylt over topplis.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes grunnet avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen da forventet levetid vurderes å ha passert.

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

Grunnmur av malt pusset overflate utvendig, fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på

befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasje på østsiden av boligen er plassert slik at deler av garasjen ligger over på annen tomt. Hjemmelshaver opplyser videre at garasjen plassert mot nabo på nordsiden deles med denne nabo, med én parkeringsplass til hver. Det er uvisst hvordan eierskap, felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar er regulert mellom partene.

Risiko:

Uavklarte eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar kan føre til fremtidige tvister eller begrensninger knyttet til bruk, vedlikehold og eiendomsrett.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved bruk, salg eller vedlikehold av garasjen.

Anbefalte tiltak:

Det bør avklares gjennom dokumentasjon eller juridisk bistand hvordan eierskap, plassering over tomtengrense og vedlikeholdsansvar er regulert.

Forholdet er kun ment til opplysning og derfor satt til TGIU.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert håndløper hele veien i trappens løp på innvendig trapp. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse.

Tegninger viser at det opprinnelig er prosjektert vegg mellom vindfang og WC-rom. Ved befaring ble det registrert at veggene ikke er etablert, og WC-rommet fremstår ikke oppført. Arealet er i stedet benyttet til å utvide vindfanget.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for felles garasje. Forholdet har karakter som tilsier at garasjens godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen etter oppføring. Forholdet har derfor karakter som tilsier at endelig godkjenning ikke kan verifiseres.

Det foreligger imidlertid dokumentasjon på at garasjen er byggesøkt med dispensasjon. Eventuell ferdigmelding og endelig godkjenning fra kommunen er ikke fremlagt. Det anbefales at interessenter ved behov innhenter ytterligere opplysninger fra kommunen for å avklare garasjens formelle godkjenningsstatus. Det fremkommer av dispensasjon at det må forventes snøbrøyting inntil garasjevegg langs veg.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje 2009 og Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Tillatelse (vedtak om å bygge garasje) fra Hurdal kommune: «Dispensasjon fra byggegrense langs veg i reguleringsplan for Hagaholtet og Opperudholtet 16/119» fra Hurdal kommune (Arkivref: 2009/794-1 16/119)»

Vår søknad datert 19. mai 2009: «Dispensasjonssøknad i forbindelse med byggesøknad. Oppsetting av garasje gnr.16 – bnr.119 - Lensmannsvegen 10»

(Til informasjon: Garasje er oppført våren 2010, levert og montert av Igland garasjen)

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthus. Forholdet har karakter som tilsier at uthuset godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

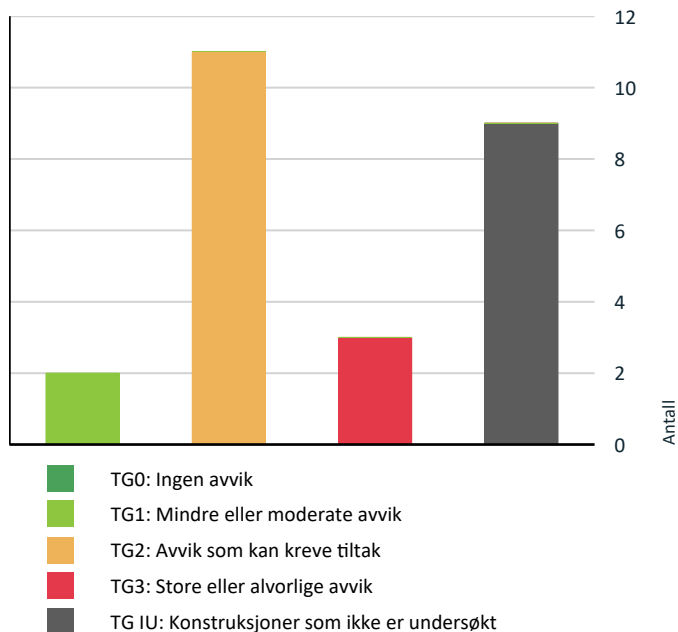
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen eller om det er behov for ettergodkjenning.

Hjemmelshaver opplyser:

Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

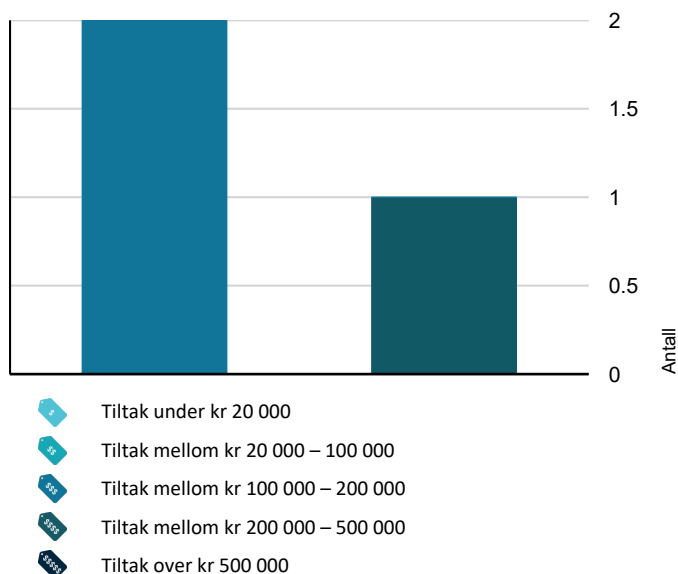
Sammendrag av boligens tilstand

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

Yttertak, terrasse og terrenget rundt på eiendommen er tildekt av snø på befaringsdagen, og derfor ikke tilgjengelig for visuell observasjon og må undersøkes ytterligere når værforholdet tillater dette.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persienner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Ved nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1975 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemethode, og av trekonstruksjon over grunnmur.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel.

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvise råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endeved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 vurderes da det bemerkes tørkesprekker og stedvis råteskader i underkant av kledning, generelt og særlig på kortsiden (nordsiden) av boligen. Det registreres råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer. Registrert utførelse med mindre enn anbefalt klaring (ca. 6 mm) i underkant av belistning kan føre til at vann blir stående og trekker inn i endeved. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

Risiko:
Manglende lufting, utilstrekkelig klaring og råteskader kan utvikle seg til videre nedbrytning av trevirke. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid på fasaden.

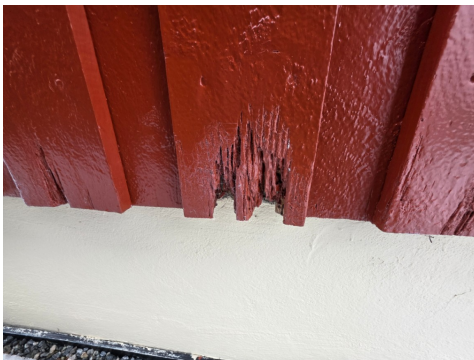
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og delvis utskifting av kledning og belistning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte og musebånd, korrigeres klaring ved belistning og skadet treverk bør utbedres eller skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført med trekonstruksjoner, ytterst begrenset innsisert fra gardintrapp i utvendig luke fra tak/himling over terrasse, da det ikke var gangbart gulv på loft. Snødekte arealer utvendig på taket og derfor ikke innsisert, dette medfører begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av kaldtloft og tak utvendig må foretas.

Undertak er kun innsisert fra undersiden fra åpning i luke, det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak og er forenlig med eldre boliger.

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

TG2 vurderes da det registreres generelt stedvis med svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Risiko:

Svertesopp og eldre konstruksjonsoppbygning kan utvikle seg til økt fuktbelastning og risiko for råteskader dersom ventilering og fuktforhold ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på undertak og takkonstruksjon, samt behov for forbedret ventilering eller utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av ventilasjon, fuktnivå og eventuell videre nedbrytning i loftskonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Hjemmelshaver opplyser:

Byttet ut kjøkkenvinduer i 2012

Byttet ut vinduer på bad og yttergang i 2014

Byttet alle øvrige vinduer i hovedetasjen i 2019

Byttet alle vinduer i kjeller unntatt to i kjeller i 2018, 2024 og 2025

TG2 gis for de to vinduene i kjeller som er fra ukjent eldre år. Vinduene har passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare redusert funksjon og svekkede egenskaper.

Risiko:

Eldre vinduer kan utvikle seg til utettheter, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre trekk, varmetap og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Årstall: 1975

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør 2-lags glass produsert i 2005.

Terrassedør 3-lags glass produsert i 2019.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse entre på 2,23m²

Terrasse med utgang fra stue og tak over deler av terrasse på 20,73m²

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde.

Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

TG3 gis da terrasse ved entre har konstruksjonsoppbygning hvor trevirke står disponibel for fuktinntrengning fra grunn. Rekkverk er målt til ca. 77 cm, noe som avviker fra dagens krav om minimum 1,0 m høyde. Terrasse med utgang fra stue fremstår med værslitasje og det registreres råteskader i rekkverk. Rekkverk med horisontale bord har større åpninger enn maks 20 mm, rekkverk målt til 97cm. Videre registreres vesentlig oppsprekking i fundamenter som bærer bjelkelag og søyler for takutstikk på boligen.

Risiko:

Trevirke som står disponibel for fukt kan utvikle seg til ytterligere råteskader og svekket bæreevne. For lave rekkverk og store åpninger gir økt fallrisiko. Oppsprukne fundamenter kan føre til redusert stabilitet i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av terrasse og svekket bæreevne i konstruksjoner knyttet til terrasse og takutstikk.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det må påregnes utbedring eller utskifting av terrassekonstruksjon og rekkverk, samt forsterkning eller utskifting av fundamenter som bærer bjelkelag og søyler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNSENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Vinylbelegg, korkgulv, klikkvinyl, malt vinylbelegg
Vegger: Malte flater, tapet, malt strie og spon
Tak/himling: Takess plater

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:
Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:
Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

! TGIU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

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

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

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

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Vinylbelegg, laminat og teppegulv.
Vegger: Trepanel, MDF plater, malt strie.
Tak/himling: Trepanel.

Det er boret hull nedre del av vegg i rommet definert som klær på tegning, det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av overflater på vegg. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier av overflater.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fuktinntrengning fra grunnen.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

TG2 vurderes da det er utført fuktsøk av overflater på gulv i nærheten av yttervegger samt nedre del av vegger. Det indikeres stedvis forhøyede fuktverdier i overflater. Det er boret hull i nedre del av vegg i rommet definert som «klær» på tegning, hvor det registreres forhøyede fuktverdier i utlektet vegg på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader som følge av måleresultatene, men skader kan ikke utelukkes. På eldre boliger var det ikke vanlig å sikre konstruksjoner mot fukt fra grunnen i samme grad som etter dagens standard.

Risiko:
Forhøyede fuktverdier kan utvikle seg til fuktskader over tid. Det kan ikke utelukkes fuktinntrengning fra grunnen, og forholdet gir økt risiko for skjulte fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre nedbrytning av materialer, muggsoppdannelser og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen, samt behov for tiltak.

Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er pusset opp over eksisterende membran i 2014, det foreligger ikke dokumentasjon på ny utførelse av membran.

Baderom bestående av baderomsplater på vegger, takess plater i tak/himling og flislagt gulv.

Dusjkabinett, innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1 -greps blandebatteri.
Gulvstående WC.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone.

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tettet med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

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

TG3 vurderes grunnet alder på membran på gulv. Membranen vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det er ikke tilstrekkelig tettet med bunnlist under baderomsplater, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tett overgang mellom gulv og vegg.

Risiko:

Svekket og aldrende membran og mangelfull tetting kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjon og behov for full rehabilitering av våtrommet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes oppgradering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og korrekt overgang mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv, forenklet plateløsning på vegger og takpanel i tak/himling.

Vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Utslagsvask.
Fordeleskap.
Gulvstående WC.

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG3 vurderes da vinylbelegg som fungerer som membran har passert sin forventede levetid. Det registreres i tillegg luke i gulv som medfører at tettesjiktet ikke er tett. Utførelsen samsvarer ikke med krav til kontinuerlig og tett membran i våtsone. Ved fuktsøk av overflater på gulv og nedre del av yttervegg indikeres forhøyede fuktverdier. Forholdet må også sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Risiko:

Brutt og aldrende tettesjikt kan utvikle seg til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte skader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes etablering av nytt, tett og sammenhengende tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bunnsvill under hulltaking ble det registrert tørre verdier på befaringsdagen. Det bemerkes dampspærre benyttet i denne veggen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er utskiftet i 2012.

Det registreres lekkasjesikring montert i underskap.

Det savnes komfyrvakt, krav til komfyrvakt kom med TEK10 og er fortsatt gjeldende.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

TG2 vurderes da det savnes komfyrvakt og stedvis knirk i gulv.

Risiko:

Manglende komfyrvakt kan føre til økt brannrisiko. Knirk i gulv kan utvikle seg til ytterligere bevegelse eller svekkelse i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og behov for utbedring av gulvkonstruksjon dersom bevegelsen øker.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør installeres komfyrvakt, og årsak til knirk bør undersøkes og utbedres ved behov.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Risiko:
Alder på ventilator kan utvikle seg til redusert avtrekkseffekt og økt belastning på motor. Forholdet gir økt risiko for utilstrekkelig ventilasjon over koketopp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert inneklimate og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
Bygningsdelen bør overvåkes og repareres/skiftes ut ved svekket avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom, rom under terreng.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Hjemmelshaver opplyser at store deler av vannrørene er utskiftet fra kobber til rør i rør (plast) og at det er etablert fordelerskap utenpå vegg vaskerom, montert av rørlegger i 2014. Eksisterer eldre vannrør av kobber fra byggeår, i hovedsak på vaskerom.

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekrane på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekrane på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 vurderes da det eksisterer vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekrane på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke alle vanntilførsler til boligen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekrane på vaskerom samt kaldt og varmtvanns tilførsel i fordelerskap må stenges for å stenge tilførsel av vann i boligen. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av eldre kobberrør, forholdene er forenlig med alder.

Risiko:
Eldre vannrør og korrosjon kan utvikle seg til lekkasjer eller rørbrudd. Manglende full funksjon på stoppekrane gir økt risiko ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre vannskader og økt behov for utskifting av deler av røranlegget.

Anbefalte tiltak:
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes utskifting av eldre vannrør samt etablering av fungerende stoppekrane for hele anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.

Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til utettheter, lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vann- eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk over platetopp kjøkken og på bad.

Avtrekk på våtrom lager en støyende lyd når påskrudd og vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom.

Avtrekksvifte på bad har

passert store deler av sin forventede levetid. Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull tilluft til bad og vaskerom.

Avtrekksvifte på bad har passert store deler av sin forventede levetid.

Gjennomføringer og utkast for avtrekk er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommene. Eldre avtrekksvifte kan utvikle seg til redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

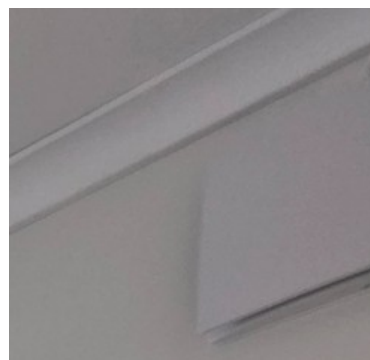
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre kondens, fuktskader og redusert innneklima over tid.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes forbedring av tilluft og utskifting av avtrekksvifte samt kontroll av gjennomføringer og utkast.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Høiax varmtvannsbereder på 187L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak:

TG2 vurderes da varmtvannsbereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikkontakt. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fast tilkoblet utstyr. Berederen er plassert på støpt sokkel uten lekkasjesikring.

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan føre til økt risiko for varmgang. Manglende lekkasjesikring kan utvikle seg til vannskader ved eventuell lekkasje fra bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vannskader i rommet og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes etablering av lekkasjesikring samt fast elektrisk tilkobling av berederen.



Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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.

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

! TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 20 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelser:
- Sjekke mørk spott bad, Byttet sport og driver, Opplegg ny stikk bad.
- Opplegg til ny kurs til stue og nye persienner.
- Opplegg bad m/varmekabel.
- Installasjon av 1 stk Easee Home ladestasjon.
- Utskifting av sikringsskap med ny innmat. Lagt opp ny kurs til stue. Lagt opp ny tilførselskabel / kurs til garasje. Diverse opplegg kjøkken.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er 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).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er fremlagt samsvarserklæring for en rekke arbeider, hvorvidt disse dekker alle elektriske arbeider kan ikke verifiseres av undertegnede. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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 er fremlagt samsvarserklæring for en rekke arbeider, hvorvidt disse dekker alle elektriske arbeider kan ikke verifiseres av undertegnede. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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 Ifølge hjemmelshaver.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ifølge hjemmelshaver.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget, ved ett eierskifte.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befarings. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult.

Det registreres knotteplast med topplister kun deler av grunnmur, hjemmelshaver opplyser at det er knotteplast med topplister rundt hele boligen men at massene er fylt over topplister.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes grunnet avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen da forventet levetid vurderes å ha passert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da avdekkede avvik i rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Forventet levetid på drenering og fuktsikring vurderes å ha passert.

Risiko:

Mangelfull eller eldre drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning, saltutslag og redusert brukskvalitet i rom under terreng.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering og/eller etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygningskroppen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Grunnmur av malt pusset overflate utvendig, fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

TG2 vurderes da grunnmur har stedvis riss og sprekker. Det er ikke avklart om forholdet gjelder riss i pussede overflater eller i selve konstruksjonen.

Risiko:

Riss og sprekker kan utvikle seg til økt fuktinntrengning eller videre oppsprekking dersom årsak ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre svekkelse av overflater og økt fuktbelastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrengfall, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengforholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:

Terrengforhold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

! TG IU Septiktank

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

! TG IU Oljetank

Beskrivelse

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

! TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasje på østsiden av boligen er plassert slik at deler av garasjen ligger over på annen tomt. Hjemmelshaver opplyser videre at garasjen plassert mot nabo på nordsiden deles med denne naboen, med én parkeringsplass til hver. Det er uvisst hvordan eierskap, felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar er regulert mellom partene.

Risiko:

Uavklarte eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar kan føre til fremtidige tvister eller begrensninger knyttet til bruk, vedlikehold og eiendomsrett.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre juridiske og praktiske utfordringer ved bruk, salg eller vedlikehold av garasjen.

Anbefalte tiltak:

Det bør avklares gjennom dokumentasjon eller juridisk bistand hvordan eierskap, plassering over tomtegrense og vedlikeholdsansvar er regulert.

Forholdet er kun ment til opplysning og derfor satt til TGIU.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert håndløper hele veien i trappens løp på innvendig trapp. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper samt manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Rekkverkshøyder på balkong, terrasse og trapper er lavere enn dagens forskriftskrav. Videre registreres åpninger i rekkverk på trapper, balkong og terrasse som er større enn dagens krav, samt åpninger mellom trinn i innvendig trapp som overstiger forskriftskrav.

Risiko:

Manglende radonmåling kan føre til at eventuelle forhøyede radonverdier ikke avdekkes. Avvik ved trapper og rekkverk kan føre til økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Forholdene kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trapper, balkong og terrasse, samt potensiell helserisiko dersom radonnivåer er forhøyet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres radonmåling og etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

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

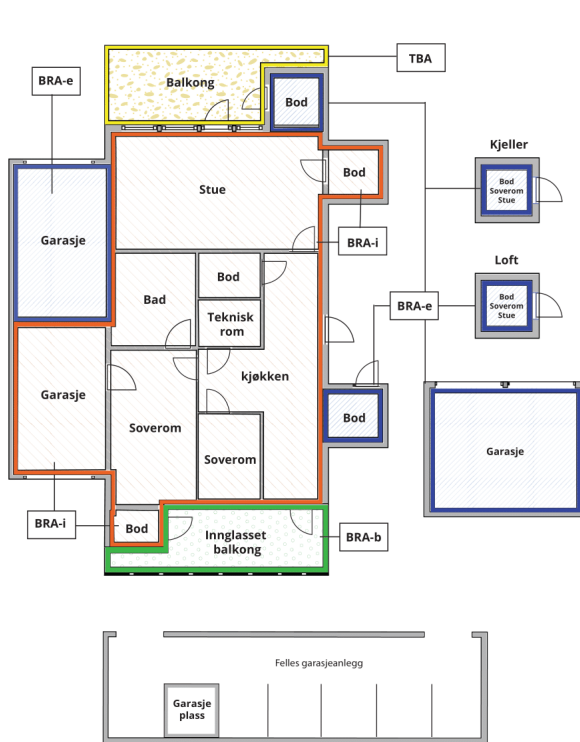
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97			97	23
Underetasje	89			89	
SUM	186				23
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
Underetasje	Hobbyrom, gang, vaskerom, disponibelt rom, disponibelt rom2, disponibelt rom3, disponibelt rom4, disponibelt rom5		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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

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

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

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det registreres avvik mellom tegninger og faktisk utførelse.

Tegninger viser at det opprinnelig er prosjektert vegg mellom vindfang og WC-rom. Ved befaring ble det registrert at veggene ikke er etablert, og WC-rommet fremstår ikke oppført. Arealet er i stedet benyttet til å utvide vindfanget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det vises til egenerklæringsskjema.

Garasje

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	

Kommentar

Garasje målt til 17,86m².

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt størrelse gjelder for halvparten av garasjen, tilhørende denne boligen.

Garasjens helhet er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for felles garasje. Forholdet har karakter som tilsier at garasjens godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

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		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje målt 34,48m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen etter oppføring. Forholdet har derfor karakter som tilsier at endelig godkjenning ikke kan verifiseres.

Det foreligger imidlertid dokumentasjon på at garasjen er byggesøkt med dispensasjon. Eventuell ferdigmelding og endelig godkjenning fra kommunen er ikke fremlagt. Det anbefales at interessenter ved behov innhenter ytterligere opplysninger fra kommunen for å avklare garasjens formelle godkjenningsstatus. Det fremkommer av dispensasjon at det må forventes snøbrøyting inntil garasjevegg langs veg.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Garasje 2009 og Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Tillatelse (vedtak om å bygge garasje) fra Hurdal kommune:

«Dispensasjon fra byggegrense langs veg i reguleringsplan for Hagaholtet og Opprudholtet 16/119» fra Hurdal kommune (Arkivref: 2009/794-1 16/119)»

Vår søknad datert 19. mai 2009: «Dispensasjonssøknad i forbindelse med byggesøknad. Oppsetting av garasje gnr.16 – bnr.119 - Lensmannsvegen 10»

(Til informasjon: Garasje er oppført våren 2010, levert og montert av Igland garasjen)

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller byggemeldte tegninger for uthus. Forholdet har karakter som tilsier at uthuset godkjenning og utførelse ikke kan verifiseres opp mot offentlig godkjente tegninger.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet knyttet til lovlighet, bruk og eventuelle bygningsmessige forhold.

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger godkjenning hos kommunen eller om det er behov for ettergodkjenning.

Hjemmelshaver opplyser:

Uthus oppført 1990 er tidligere ikke blitt matrikkelført, disse er blitt etterregistrert med igangsettingstillatelse den 26.02.2026»

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	16	119		0	934.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensmannsvegen 10

Hjemmelshaver

Hjemberg Lise Nyeggen, Hjemberg Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hurdal kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet

Om tomten

Tomten er snødekt på befaringsdagen. Beskrivelse av tomt vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives..

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av luft til luft varmepumpe, vedovn, peis, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det er fremlagt "Tilsynsrapport uten avvik" fra Øvre Romerike Brann og Redning datert 26.06.2025. Øvre Romerike brann og redning gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 26.06.2025 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom eller bygning er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Det ble under denne gangs tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs tilsynet er herved formelt avsluttet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard

Garasje med støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Yttervegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel, ifølge eier. Garasje fremstår med alder og bruks/værslitasje.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard

Garasje med støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Yttervegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel, ifølge eier.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	12.03.2026	
3	13.03.2026	
4	13.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.