


# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Vestre Tørbergsvegen 340 , 2429 TØRBERGET

 TRYSIL kommune

 gnr. 74, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14134-1028

Referansenummer: SF1408

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester  
Sondre Lillebo 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.

# Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningsakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



**Rapportansvarlig**

*Sondre Lillebo*

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten. Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Om byggemetoden:

Bygningen er oppført på ringmur av gråsteinsmur og ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av laft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

## Våningshus - Byggeår: 1880

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takplater av metall.  
Takrenner og nedløp av aluminium.

Fra kneloft og fra ute bak ytterkledning, kan det se ut til at deler av konstruksjon er oppført med laftet tømmer. Type konstruksjon lar seg ikke kontrollere uten destruktive tiltak. Inngangsparti mot sør og tilbygg med bad er oppført i bindingsverk av tre.

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra inne i boligen og fra krypeloft i 2. etasje.

Vinduer med varierende type og årstall. Boligen har vinduer med to- og tre-lags glass, og vinduer med enkle koblede glass.  
Ytterdører med glassfelt med to-lags glass.

Boligen har et overbygget areal ved inngang på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tregulv og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innerdører av varierende type og alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført en gang på 1970- tallet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggventiler i yttervegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat og metall.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri.  
Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert i luke i vegg på bod innenfor kjøkken.

Avløpsrør i plast og støpejern.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via veggventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod innenfor kjøkken.  
Ledningsnett av åpent anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

Grunnmur av gråsteinsmur på opprinnelig del. Øvrig grunnmur oppført med ringmur av lettklinkerblokker.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

### Carport

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

### Skytterhus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

### Garasje med boder

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

### Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver opplyser at det er endret fra to til ett soverom mot øst i 2. etasje. Endringen er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

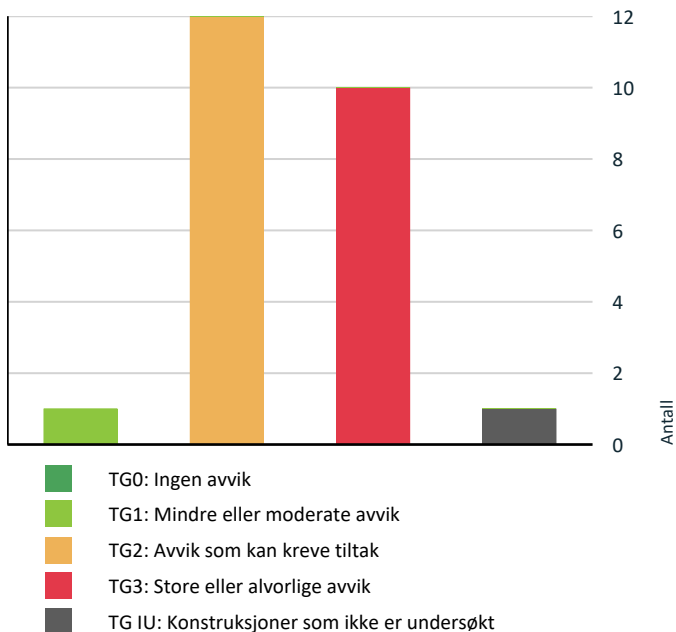
Hjemmelshaver opplyser at en tidligere bod ved entré/ gang er endret til utvidelse av entré/ gang. Endringen er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning. Det anbefales at kommunen kontaktes, for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene.

Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

Hjemmelshaver opplyser at overbygget inngangsparti er oppført i løpet av 2024/ 2025. Det er ikke opplyst om at takoverbygget er meldt inn til kommunen. Tiltaket er fritatt fra søknadsplikt, men skal meldes inn til kommunen etter ferdigstillelse. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

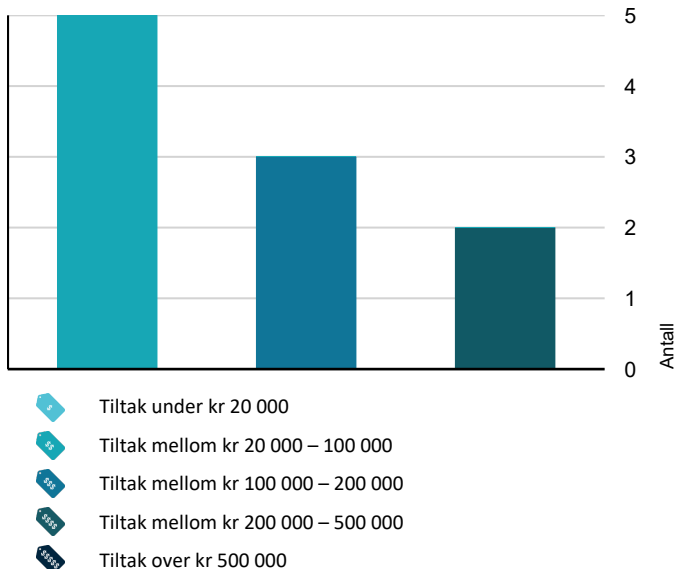
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og alle overflater er ikke fullstendig kontrollert. Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstillter dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

### Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygnings sakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

### Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! 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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
1880

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

#### Standard

Bygningen har forventet standard med tanke på boligens alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Oppvarming:

Lukket vedovn i kjøkken i 1. etasje og gang i 2. etasje.

Parafinkamin i stue i 1. etasje.

Panelovn på vegg i gang i 2. etasje og entré/ gang.

Stråleovn på vegg på bad.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

#### Vedlikehold

Boligen har vedlikeholds/- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

#### Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg med bad og ny inngang. Årstallet er usikkert, men ut ifra tilgjengelige flyfoto, er det oppført en gang mellom 1956 og 1975.
2022	Boring av ny brønn med oppsett for vannpumpe, varmtvannsbereder og trykktank.
2022	Nytt sikringsskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1.etasje.
2024	Takoverbygg over inngangsparti. Utført som egeninnsats.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikket fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak. Deler av yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Yttertak over tilbygget del har deformasjoner og lokale skader.  
Yttertak over overbygget inngangsparti mangler beslag/ avslutning mellom yttertak og yttervegg.  
Årstall for yttertak er ukjent. Vurdering av gjenværende levetid er usikker. Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.  
Deler av yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø, og var ikke tilgjengelig for kontroll.  
Skorstein har slitasje/ skader over yttertaket.  
Boligen har skader på flere vindskier.

## Årsak:

Mekanisk påkjenning og elde er forenelig med deformasjoner og skader på taktekingen.  
Manglende ferdigstilling av takoverbygg kan forklare manglende beslag/ avslutning mellom yttertak og yttervegg.  
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på taktekingen er vurdert som utløpt.  
Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.  
Elde og slitasje er forenelig med påviste skader på skorstein.  
Elde og mekanisk påkjenning kan forklare skader og mangler ved vindskier.

## Risiko:

Lokale deformasjoner og alder på taktekingen medfører økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.  
Manglende beslag/ avslutning ved overbygget inngangsparti, medfører økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjon.  
Manglende kontroll av deler av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.  
Videre slitasje på skorstein kan medføre at skadeområdet øker.  
Manglende vindskier medfører økt risiko for fuktbelastning i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av taktekingen, dersom det foreligger skader som ikke er synlige på befaringsdagen.  
Videre fuktinntrenging på grunn av manglende beslag/ avslutning, kan medføre skader på takkonstruksjon og behov for utbedring.  
Manglende kontroll av yttertak kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader under snøen.  
Slitasje på skorstein kan medføre behov for vedlikehold/ oppgradering.  
Manglende vindskier medfører behov for utbedring.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.  
Det anbefales at takoverbygget ferdigstilles og fuktsikres.  
Det anbefales at skorstein vedlikeholdes, og at heldekkende beslag monteres.  
Det anbefales at vindskier utbedres.



Bilde viser manglende beslag/ avslutning ved overbygget inngangsparti



Bilde viser eksempel på manglende vindskie

## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.  
Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

TG3 settes på bakgrunn av manglende snøfangere på overbygget inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Snøfangere mangler på yttertaket.  
Takrenner og nedløpsrør har lokale skader og deformasjoner. Det mangler et nedløpsrør mot nordvest.  
Takoverbygg ved inngangsparti mangler takrenner.

#### Årsak:

Manglende snøfangere samsvarer ikke med dagens krav til sikring av yttertak.  
Deformasjon på takrenne og nedløpsrør er forenelig med mekanisk påkjenning og frostspreng.

#### Risiko:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak, som kan skade personer og påføre takrenner belastningsskader.  
Frostsprengte og manglende nedløpsrør og skader på takrenner gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning på yttervegger og grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

##### Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre behov for montering av snøfangere.  
Frostsprengte nedløpsrør kan medføre behov for utskifting/ utbedring.  
Manglende nedløpsrør medfører behov for montering av nytt nedløpsrør.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at snøfangere monteres på yttertaket for å sikre at ras fra yttertaket ikke skader personer eller husdyr.  
Det anbefales at skadede takrenner, nedløpsrør og manglende nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig.

Kostnadsestimat omfatter montering av snøfangere på overbygget inngangsparti.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser manglende nedløpsrør



Bilde viser eksempel på frostsprengt nedløpsrør

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i ukjent utførelse. Fra kneloft og fra ute bak ytterkledning, kan det se ut til at deler av konstruksjon er oppført med laftet tømmer. Type konstruksjon lar seg ikke kontrollere uten destruktive tiltak. Inngangsparti mot sør og tilbygg med bad er oppført i bindingsverk av tre. Isolasjonsverdi er ukjent. På befaringsdagen var gang/ trapperom kaldt, og det er usikkert om yttervegger har nevneverdig isolasjon. Dårlig isolerte vegger medfører redusert bokvalitet, og kan være medvirkende til fuktskader i konstruksjon.

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det ble påvist råteskader ved stikkprøver i ytterveggenes bærende konstruksjon mot nord og sør.  
Store deler av ytterkledningen har råteskader, og er preget av elde.  
På befaringsdagen ble det påvist plast bak ytterkledningen ved inngangsparti mot sør og tilbygget del.

#### Årsak:

Råteskader er forenelig med fuktpåkjenning over tid.  
Plast bak ytterkledningen begrenser ytterveggenes mulighet til å tørke ut, og er ikke en anbefalt løsning.

#### Risiko:

Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.  
Plast bak ytterkledningen kan skjule ytterligere råteskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Råteskader i bærende konstruksjoner kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Råteskadet ytterkledning kan medføre behov for utskifting av ytterkledningen.

Plast bak ytterkledningen kan skjule ytterligere skader som ikke er synlig på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfanget av skadene og vurdere behov for utskifting av bygningsdeler. Ytterligere kontroll anbefales også for yttervegger til inngangsparti mot sør og tilbygg mot øst.

Ytterkledning må vurderes å bli skiftet ut.

Kostnadsestimat omfatter ny ytterkledning og utbedring av kjente råteskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bilde viser eksempel på råteskade i yttervegg



Bilde viser eksempel på råteskade i yttervegg



Bilde viser eksempel på råteskade i ytterkledning



Bilde viser skader på ytterkledning og bruk av plast bak ytterkledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra inne i boligen og fra krypeloft i 2. etasje.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG3 settes på bakgrunn av manglende lufting av takkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon har ikke noe lufting/ ventilering.

Takkonstruksjon har synlige skjevheter.

På befaringsdagen ble det påvist museekskremer og fuktskjolder inne på krypeloft.

Innvendig tak og vegger ved skorstein har skader fra tidligere fuktinntrenging. På befaringsdagen kunne det ikke påvises skadelig fukt.

## Årsak:

Manglende lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Skjevheter i konstruksjon er forenelig med elde og slitasje, og setninger i bygningen.

Museekskremer tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus i boligen.

Fuktskjolder i takkonstruksjon er forenelig med fuktpåkjenninger.

Skader i innvendig tak og vegger er forenelig med fuktpåkjenninger fra lekkasje eller via kondensskader. På befaringsdagen kunne det ikke fastsettes noen grunn, da det ikke kunne måles skadelig fukt.

## Risiko:

Manglende lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader.

Videre utvikling av skjevheter kan påvirke konstruksjonen stabilitet.

Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage støyende lyder.

Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft.

Uavklart årsak for skader i innvendig tak og vegger innebærer risiko for videre utvikling av skaden dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilering/ lufting av takkonstruksjonen.

Forholdet kan medføre behov tiltak for å sikre bygningens videre funksjon og videre bruk.

Mus på kaldloftet kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Fuktskjolder kan innebære at takkonstruksjon kan kreve behov for utbedring.

Skader i innvendig tak kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring av takkonstruksjon.

Det anbefales at skadedyrbekjemper kontaktes for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av lufting.

Utbedring av lufting bør utføres sammen med utskifting av taktekkning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bilde viser eksempel på fuktskjolder i takkonstruksjon.

Ikke skadelig fukt på befaringsdagen.



Bilde viser aktivitet fra mus på krypeloft

## Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med varierende type og årstall. Boligen har vinduer med to- og tre-lags glass, og vinduer med enkle koblede glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

TG3 settes på bakgrunn av råteskader og stor slitasje på tre vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer er preget av elde og slitasje, og har vedlikeholds- og justeringsbehov. Vindu mot øst og mot sør i 2. etasje og vindu på bad har større slitasje sammenlignet med de andre vinduene. Råteskader ble påvist. Vinduer har ikke beslag i overkant av vinduer. Vindu på bad mangler beslag både over og under vinduet. Vindu mot øst i 2. etasje har punktert glass.

## Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare behov for vedlikehold og justeringsbehov. Elde og fuktpåkjenning kan forklare råteskader på enkelte vinduer. Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til utførelse. Punktert glass er forenelig med elde og slitasje.

## Risiko:

Justerings- og vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at vinduene må skiftes ut. Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå. Råteskader kan utvikle seg videre og resultere i skader i tilstøtende konstruksjon. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdene kan medføre at enkelte vinduer må skiftes ut, og at øvrige vinduer må vedlikeholdes og justeres. Manglende beslag kan medføre behov for utbedring/ montering av beslag.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at de dårligste vinduene skiftes ut, og øvrige vinduer vedlikeholdes av fagkyndig.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av tre vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser råteskade i vindu på bad



Bilde viser råteskade i vindu i 2. etasje mot øst

## ! TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører med glassfelt med to-lags glass.

Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på ytterdør mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ytterdør i gang/ trapperom mot sør har større skader. På befaringsdagen ble det påvist skadelig fukt og muggdannelser på innvendig side. Ytterdør i tilbygget del mot øst fremstår som i normal stand, med normalt vedlikeholdsbehov på overflater.

## Årsak:

Elde og værpåkjenninger er forenelig med skader på ytterdør mot sør.  
Fuktbelastning er forenelig med påviste fukt- og muggskader på innsiden av ytterdør mot sør.

## Risiko:

Videre fuktpåkjening kan føre til økt skadeomfang og videre utvikling i tilstøtende konstruksjon.  
Muggsopper kan medføre et skadelig inneklime dersom det ikke utføres tiltak.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utskifting av ytterdør mot sør, og at tilstøtende konstruksjon bør kontrolleres ytterligere.

### Anbefalt tiltak:

Ytterdør anbefales skiftes ut.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av ytterdør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser skadet ytterdør mot sør



Bilde viser måling av skadelig fukt og muggdannelser på ytterdør mot sør

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har et overbygget areal ved inngang på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygget er ikke ferdigstilt, og det må påregnes arbeid for å ferdigstille.

På befaringsdagen manglet det:

- Beslag i overgang mot yttervegg
- Takrenner og nedløp
- Snøfangere

Avvik ved takoverbygget er også beskrevet under punkt for takteking.

### Årsak:

Manglende ferdigstilling er forenelig med gjenstående arbeider.

### Risiko:

Gjenstående arbeider kan medføre risiko for at konstruksjon kan få skader.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet medfører at det må påregnes arbeid for å ferdigstille takoverbygget.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takoverbygget ferdigstilles av fagperson.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### ! TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innwendig er det gulv av tregulv og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG3 setter på bakgrunn av skader i innvendig tak og vegg i soverom mot øst og gang i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres generell slitasje på overflater som følge av alder. På befaringsdagen ble det påvist skader i overflater som riper, hakk og misfarging. Enkelte gulvoverflater har også knirk i gulv.

På soverom mot øst i 2. etasje og i gang mellom soverom i 2. etasje er det skader i innvendig tak og vegg. Skadene er også beskrevet under punkt for takkonstruksjon.

Flere rom har merkbare skjevheter i gulv.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

#### Årsak:

Slitasje på overflater og skjevheter i gulv er forenelig med elde og slitasje. Skjevheter i gulv må sees i sammenheng med punkt for grunnmur og fundament, lengre bak i rapporten.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje er forenelig med fuktpåkjenninger.

#### Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting/ oppgradering av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Skjevheter i gulv medfører risiko for at videre bevegelser og større skjevheter kan oppstå, samt mulige skader i i underliggende konstruksjon.

Synlige skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje medfører risiko for at det kan foreligge ytterligere skjulte skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.

Knirk i gulv lager støy og kan for enkelte være irriterende.

Skjevheter i gulv kan medføre behov for utbedring av fundamentering og grunnmur.

Skader i innvendig tak og vegg på soverom mot øst og gang i 2. etasje medfører behov for utskifting av overflater.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimater for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser skader etter fuktbelastning i innvendig tak og vegg i 2. etasje



Bilde viser skader etter fuktbelastning i innvendig tak og vegg i 2. etasje

### ! TG 3 Kryp Kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har krypekjeller under hele bygningen. Under stue er det et rom som vurderes å være en del av krypekjelleren. Øvrig krypekjelleren har for lav høyde og ingen adkomst for å kunne kripe under og kontrollere arealet. Krypekjelleren er kontrollert fra tilgjengelige steder rundt boligen, samt fra kjellerluke i stue.

TG3 settes på bakgrunn av fritt vann i krypekjeller under stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller under stue hadde på befaringsdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller.

På befaringsdagen ble det målt skadelig fukt i tilgjengelig treverk.

Krypekjeller under inngangsparti mot sør har ingen lufterventiler i ringmuren. Øvrig krypekjeller har ikke tilfredsstillende antall ventiler i grunnmur. Krypekjeller utover areal under stue lar seg ikke kontrollere, grunnet manglende adkomstmulighet.

### Årsak:

Sviktende drenering og høyt grunnvann kan forklare fritt vann i krypekjeller under stue.

Høyt fuktinnhold i treverk tilsier at det er fuktpåvirkning fra omgivelsene.

Lav høyde, dårlig ventilering og manglende kontrollmulighet i krypekjeller, samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

### Risiko:

Vedvarende fuktpåkjenning i krypekjeller medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende ventilering øker risikoen for at fukt- og råteskader kan forekomme.

Manglende kontroll av store deler av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Fuktpåvirkning i krypekjeller kan medføre behov for utbedring av fuktsikring/ drenering av byggegrunn.

Manglende ventilering kan medføre behov for utbedring av tilstanden.

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.

Om det skulle være omfattende skader i krypekjeller og bjelkelag, må utbedringen av skaden ofte utføres fra inne i fritidsboligen, noe som medfører at gulv inne i boligen må fjernes/ erstattes.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen åpnes lokalt for å kontrollere tilstanden til krypekjelleren, og vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

Kostnadsestimat omfatter ytterligere undersøkelser av fagperson for å få en mer fullstendig beskrivelse av hele krypekjelleren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bilde viser fritt vann i krypekjeller under stue



Bilde viser fritt vann i krypekjeller under stue

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører av varierende type og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Innerdørene er preget av elde og slitasje, og flere innerdører har justeringsbehov.

**Årsak:**

Innerdører med justeringsbehov kan forklares med elde, slitasje, manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

**Risiko:**

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

**Konsekvens:**

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering, eventuelt utskifting.

**Anbefalt tiltak:**

Innerdører anbefales justert og vedlikeholdt av fagperson.

## VÅTROM

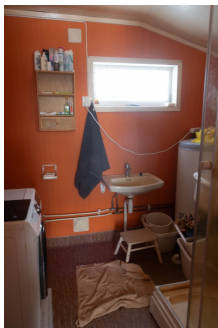
### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er oppført en gang på 1970- tallet.

Det foreligger ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje.

Tapet på vegger har løsnet fra underlaget, og har lokale skader.

Innvendig tak har misfarging og slitasje.

Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

**Årsak:**

Elde og slitasje kan forklare skader på tapet på vegger.

Manglende ventilasjon og høy luftfuktighet kan forklare misfarging og slitasje på innvendig tak.

Innerdør i dusjens våtsone er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

**Risiko:**

Sprekker og skadet i tapet på vegger gir økt risikoen for at fuktskader i vegger og konstruksjon kan oppstå.

Misfarging av innvendig tak gir økt risiko for at det kan være skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon.

Ved innerdør i våtsone til dusj, kan konstruksjon og innerdøren få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av overflater for å unngå ytterligere skader på overflater og konstruksjon.

Siden det er en innerdør i dusjens våtsone og overflater på vegger har slitasje, må dusjing foretas i tett dusjkabinett. Det er ikke mulig å etablere en åpen dusjløsning uten at nye overflater etableres.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang, behov for utbedringer, og kostnader for utbedring. Ved ombygging av våtrommet, anbefales det annen plassering av innerdør eller dusj.



Bilde viser slitasje på veggoverflater



Bilde viser misfarging av takplater

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (Byggeforskrift av 1. august 1969).

#### Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Fallforhold samsvarer ikke med dagens eller datidens krav til utførelse. På befaringsdagen var det vann på gulvet som ikke renner til sluk. Hjemmelshaver har fjernet deler av gulvbelegget for å rette opp gulvet der vaskemaskinen skulle plasseres. Gulvbelegget har sprekkdannelser i skjøter og ved gjennomføringer.

#### Årsak:

Fallforhold samsvarer ikke med minstekravet til fall mot sluk.

Behov for montering av vaskemaskin gjorde at hjemmelshaver fjernet deler av gulvbelegget.

Slitasje og elde kan forklare sprekker og utettheter i gulvbelegget.

#### Risiko:

Manglende fall mot sluk og utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Lekkasjevann fra toalett, vask, vaskemaskin eller varmtvannsbereder ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk.

Tilstanden på gulvbelegget medfører at gulvet ikke kan ansees som vanntett, og bør ikke utsettes for fritt vann.

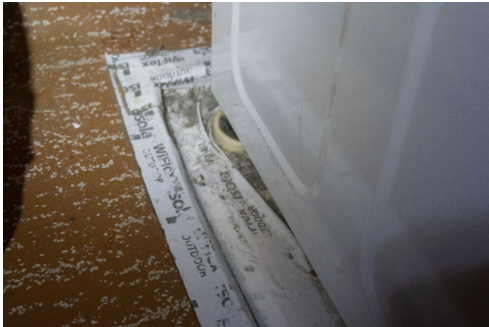
#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold på gulv og gulvbelegg utbedres i samråd med fagmann. Dette gjøres ofte sammen med en oppgradering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av gulvbelegg og utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser manglende gulvbelegg under vaskemaskin



Bilde viser eksempel på utetthet rundt rørgjennomføring

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og tapet på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på membran av våtromstapet er ca. 7 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påviste forhold med utettheter i tapet på vegger og utettheter i gulvbelegg, medfører at våtrommet ikke kan ansees som vanntett.

Forventet levetid på våtrommet er utløpt.

Ved kontroll av sluk ble det påvist manglende stakeplugg/ tetteplugg i sluket, og lukt fra avløp forekommer.

#### Årsak:

Slitasje over tid kan forklare utetthet i overflater.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Manglende stakeplugg/ tetteplugg fører til lukt fra avløp.

#### Risiko:

Skader på tettesjiktet medfører økt risiko for at fuktskader kan oppstå i konstruksjonen om overflater belastes med fukt/ vann.

Utgått forventet levetid på membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Skadelig lukt/ gass kan medføre ubehag, hodepine og kvalme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Kjøper må påregne omfattende utbedring av våtrom og risiko for skjulte fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

#### Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat for gulv er beskrevet under punkt for gulv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser manglende stakeplugg/ tetteplugg i sluk

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggventiler i yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje.

#### Årsak:

Elde og slitasje kan forklare tilstanden på innredningen.

#### Risiko:

Elde og slitasje på innredning kan medføre at skader kan oppstå på innredning og sanitærutstyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Tilstanden på innredningen kan medføre behov for utskifting og oppgradering.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at innredningen oppgraderes/ skiftes ut.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble på befaringdagen ikke utført hulltaking, da våtrommet har påvist utettheter og behov for betydelig oppgradering. Ved fuktsøk ble det påvist forhøyede verdier ved sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Årsak:

Forhøyede verdier ved fuktsøk er forenelig med påviste utettheter i gulvbelegget.

#### Risiko:

Vedvarende fuktpåkjenning i underliggende konstruksjon, medfører økt risiko for at skader oppstår.

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales at våtrommet oppgraderes som tidligere beskrevet i rapporten.

# Tilstandsrapport



Forhøyede verdier ved fuktsøk ved sluk

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat og metall.  
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri.  
Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Påvist komfyrvakt over komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje, og har justeringsbehov på skapdører.  
Enkelte skuffer mangler i innredningen.  
Oppvaskkum har ikke overløp eller annen sikring for eventuell overfylling av oppvaskkum.

##### Årsak:

Justeringsbehov og slitasje på overflater er forenelig med elde og bruksslitasje.  
Manglende overløp eller lekkasjesikring av oppvaskkum samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

##### Risiko:

Ved eldre kjøkkeninnredninger er det fare for at hengsler og skinner ikke lengre vil kunne fungere tilfredsstillende.  
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.  
Eventuell lekkasje fra kjøkkenkran eller overfylling av oppvaskkum innebærer økt risiko for at skader i konstruksjon kan oppstå.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Det må forventes at kjøkkeninnredningen må skiftes ut i nær fremtid for å kunne fungere tilfredsstillende, sammenlignet med et nytt kjøkken.  
Justeringsbehov medfører at innredningen må justeres av fagkyndig.  
Forholdene medfører at kjøkkeninnredningen bør lekkasjesikres.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kjøkkeninnredningen oppgraderes i samråd med anbefalinger fra fagkyndig.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Merknader:  
Ventilatoren fungerte på befaringsdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.  
Stoppekran er plassert i luke på bod innenfor kjøkken.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanninstallasjoner i 2. etasje er ikke lekkasjesikret.  
Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) på flere kobberør  
Stoppekran er ikke merket. Stoppekran er plassert i en utlektet vegg, og det var merkbar kald trekk i den utlektede vegg.  
Anbefalt brukstid på vannrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført eller tidligere.

### Årsak:

Manglende overløp fra vask i 2. etasje medfører at vasken ikke er lekkasjesikret.  
Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) er forenelig med fuktpåvirkning over tid (kondens, lekkasje eller høy luftfuktighet).  
Kald trekk i utlektet vegg ved stoppekran er forenelig med utettheter i konstruksjon.  
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på vannrør er utløpt.

### Risiko:

Manglende lekkasjesikring/ overløp fra vask i 2. etasje øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje eller overfylling av vask.  
Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør øker risikoen for at kobberørene har skader/ svakheter, som øker risikoen for lekkasjer eller rørbrudd.  
Kald trekk rundt vannrør øker risikoen for at vannrør kan fryse, og eventuelt sprekke.  
Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

En eventuell lekkasje eller overfylling av vask i 2. etasje vil kunne medføre vannskader på tilstøtende konstruksjon.  
Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting av berørte rørdeler.  
Utbedring av kald trekk rundt vannrør medfører behov for bygningsmessige inngrep.  
Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av vannrør.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at lekkasjesikring utføres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.  
Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.



Bilde viser irr-dannelse på kobberør

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør:  
Avløpsrør i plast og støpejern.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Anbefalt brukstid på avløpsrør er utløpt, dersom de er i fra da tilbygget ble oppført, eller tidligere. På befaringsdagen var det noe avløpslukkt på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

**Årsak:**  
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på avløpsrør er utløpt.

**Risiko:**  
Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

**Konsekvens:**  
Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av avløpsrør.

**Anbefalt tiltak:**  
Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.



Bilde viser eksempel på avløpsrør av støpejern

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via veggventiler i vinduer. Bad har veggventiler.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har ikke noe avtrekksmulighet, kun mulighet for lufting via åpningsbart vindu og via veggventiler. På befaringsdagen var det fuktskjolder og kondens på innsiden av flere vinduer.

**Årsak:**  
Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Kondensering og fuktskjolder på vinduer er forenelig med mangelfull ventilasjon.

**Risiko:**  
Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader. Kondensering på overflater kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

**Konsekvens:**  
Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader. Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

**Anbefalte tiltak:**  
Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

## ! TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter plassert på bad.  
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet med skjøteledning.

### Årsak:

Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk.

### Risiko:

Skjøteledninger er ikke dimensjonert for kontinuerlig høy belastning, noe som kan føre til overoppheting, smelting av ledning og økt brannfare.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Det kan oppstå elektrisk feil eller brann, som kan medføre personskade og materielle skader.

#### Anbefalt tiltak:

Varmtvannsberederen bør kobles til fast, forskriftsmessig elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsapparat med automatsikringer, plassert i bod innenfor kjøkken.

Ledningsnett av åpent anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Hjemmelshaver opplyser at nytt sikringsapparat, nytt inntak, endring til 3-faset strøm og nye ledninger i 1. etasje ble utført i 2022. Ledninger, kontakter og brytere i 2. etasje er eldre.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hjemmelshaver opplyser at alle arbeider på det elektriske anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet i deres eie. Eventuelle tidligere arbeider er ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Via boligmappa.no er det fremlagt følgende samsvarserklæringer:**  
- **Nytt inntak, sikringsapparat og opplegg til komfyr, vaskemaskin og vannpumpe, datert den 01.09.2021.**  
- **Opplegg til vannpumpe, datert den 11.06.2021.**
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 Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.**

# Tilstandsrapport

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

**Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller brantilløp.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunn av ukjent alder på deler av anlegget, og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

I entré/ gang er det ledninger som ikke er tilfredsstillende festet eller avskjermet. Det er ukjent om ledningen er strømførende. Ikke tilfredsstillende innfesting av ledninger utgjør en fare for brann og personskade, og bør utbedres omgående av godkjent installatør.

Undertegnede bygningsakkyndig 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 autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).



Bilder av løse ledninger i entré/ gang



Bilder av løse ledninger i entré/ gang

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke utført geologiske undersøkelser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og

# Tilstandsrapport

fuktsøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgraderinger på dreneringssystemet siden byggeår. Punktet må sees i sammenheng med punkt for krypekjeller, tidligere beskrevet i rapporten.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller under stue hadde på befaringsdagen ca. 50 cm med fritt vann over gulvet. Hjemmelshaver opplyser at ved mye nedbør og ved snøsmelting kan det oppstå fritt vann i krypekjeller.

## Årsak:

Fritt vann i krypekjeller under stue kan forklares ved sviktende drenering av byggegrunn.

## Risiko:

Vedvarende fukt påkjenning fra sviktende drenering medfører økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Sviktende drenering kan medføre behov for at dreneringen må utbedres.

## Anbefalt tiltak:

For å lukke avviket ved fuktinntrenging i krypekjeller må dreneringen/ fuktsikringen i de fleste tilfeller utbedres. Det anbefales at dreneringen kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av drenering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av gråsteinsmur på opprinnelig del. Øvrig grunnmur oppført med ringmur av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist riss/ sprekker i grunnmuren.  
På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv.

### Årsak:

Riss/ sprekker i grunnmur, og skjevheter i gulv kan være indikasjon på bevegelser i grunnen, og sviktende fundamentering.

### Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekke dannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Om ikke grunnmur stabiliseres kan grunnmuren fortsette å synke, og setningsskader i øvrig konstruksjon kan oppstå.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.  
Det må påregnes utbedring av grunnarbeidet.

# Tilstandsrapport



Bilde viser sprekker og setningsskader i grunnmur



Bilde viser sprekker og setningsskader i grunnmur

## Terrenghorhold

### Beskrivelse

Terrenghorfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt boligen var delvis tildekket med snø. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrenghorfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen.

### Årsak:

Snøforholdene på befaringsdagen resulterte i manglende kontroll av terrenghorfall.

### Risiko:

Manglende kontroll av terrenghorhold øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen.

### Konsekvens:

Forholdet medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrenghorhold.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terrenghorhold kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Ikke tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje kan medføre risiko ved opphold og bruk av rommene.  
Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen.  
Ikke tilfredsstillende rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader i trapper.  
Manglende brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

## Konsekvens:

Manglende godkjent rømningsvei medfører behov for utbedring dersom etasjen skal tilfredsstille dagens krav.  
Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig.  
Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper kan medføre behov for utbedring av rekkverk og sikkerhet i trapper.  
Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales at minst ett vindu i 2. etasje utformes som godkjent rømningsvei.  
Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare radonnivå, og behov for eventuell utbedring.  
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.  
Det anbefales at det monteres tilfredsstillende røykvarsling- og brannslukningsutstyr i boligen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

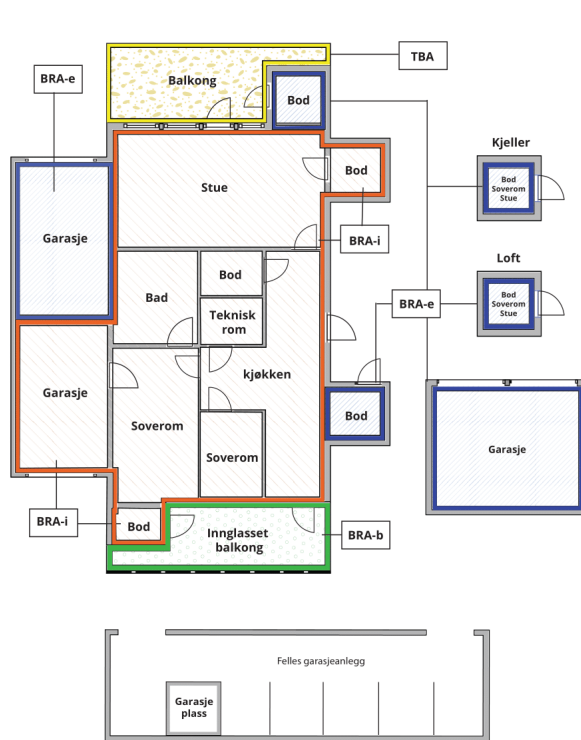
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.  
På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Carport

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Bygningen har ikke målbart bruksareal, da bygningen ikke har omsluttende yttervegger. Bygningen har et gulvareal på ca. 59 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Skytterhus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		110		110	17
2. Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>118</b>			<b>17</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>
----------------	------------

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Kjøkken, toalettrom, innredede rom	
2. Etasje		Innredet rom	

### Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.  
Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje med boder

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
<b>SUM</b>		<b>52</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	75			75	8		75
2. Etasje	47			47		7	54
<b>SUM</b>	<b>122</b>				<b>8</b>	<b>7</b>	<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/ trapperom, gang/ entré, kjøkken, bad, stue, bod		
2. Etasje	Gang/ trapperom, gang, soverom, soverom 2		

## Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.  
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.  
Arealmåling av etasjene er utført uten fratrek av areal som opptas av trapp.  
Tomteareal er hentet fra kartverket.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Hjemmelshaver opplyser at det er endret fra to til ett soverom mot øst i 2. etasje. Endringen er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Hjemmelshaver opplyser at en tidligere bod ved entré/ gang er endret til utvidelse av entré/ gang. Endringen er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning. Det anbefales at kommunen kontaktes, for å kontrollere hva som er godkjent bruk av rommene. Manglende godkjent tegning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller krav om tilbakeføring av planløsning fra kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader. Hjemmelshaver opplyser at overbygget inngangsparti er oppført i løpet av 2024/ 2025. Det er ikke opplyst om at takoverbygget er meldt inn til kommunen. Tiltaket er fritatt fra søknadsplikt, men skal meldes inn til kommunen etter ferdigstilling. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Hjemmelshaver opplyser at:  
2024/ 2025- Lite takoverbygg ved inngangsparti (egeninnsats).  
2022- Brønnboring utført av Norsk Brønnboring AS.  
2022- Ny sikringssskap, oppgradering til 3-fas strøm, nye ledninger trukket i 1.etasje.

Det er ikke fremlagt noe faktura eller kvittering for utførte håndverkstjenester.  
Manglende faktura/ kvittering på utførte arbeider medfører at utførelse og kvalitet ikke kan verifiseres. Dette gir økt risiko for feil og avvik, og kan påvirke både levetid og verdi.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** 2. etasje har ikke godkjent rømningsvei. Vinduer i etasjen er for små til å være godkjent som rømningsvindu etter dagens krav. Alle boliger skal ha en godkjent rømningsvei fra hver etasje iht. dagens regelverk. Det anbefales at minst ett vindu skiftes ut med et godkjent rømningsvindu.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Sebastian Salinas Uherek Thoresen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	74	16		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vestre Tørbergsvegen 340

### Hjemmelshaver

Thoresen Alzbeta Uherek, Thoresen Sebastian  
Salinas Uherek

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til, med naturen tett på eiendommen.

### Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei. Hjemmelshaver opplyser at nabo og hjemmelshaver har delt på kostnader ved snøbrøyting.

### Tilknytning vann

Hjemmelshaver opplyser at eiendommen har privat vannforsyning.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

### Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at eiendommen har privat avløpssystem.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

### Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område, og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen.

Det anbefales at kommunen kontaktes for å få klarhet i hvilken betydning dette kan ha for en kjøper.

### Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver opplyser at naboeiendommen har vannrett og veirett fra eiendommen.

Hjemmelshaver opplyser at vannretten har vært tinglyst men utløpt i 2023. Det anbefales at dette undersøkes ytterligere.

### Konsesjonsplikt

Det er ikke opplyst om at det er konsesjonsplikt/ boplikt på eiendommen.

Dersom det er konsesjonsplikt/ boplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den.

Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere med kommunen.

### SEFRAK-bygg

Boligen og uthuset er registrert i SEFRAK-registret fordi bygningene er bygget før 1900. Det gjøres oppmerksom på at det kan være restriksjoner på hva eier av byggverket kan endre på.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte riksantikvaren.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

### Standard

Bygningen har lav standard. Det må påregnes arbeid/ vedlikehold på bygningen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på punkter av steiner.

Yttervegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen er preget av elde, og har betydelige råteskader.

Dersom bygningen skal settes i stand, må det påregnes betydelige påkostinger.

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

## Carport



### Anvendelse

### Byggeår

2004

### Kommentar

Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger

### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på treverk direkte mot byggegrunn.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Yttervegger i direkte kontakt med terreng medfører fare for råteskader og redusert levetid.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

## Skytterhus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på bærekonstruksjoner av tre, direkte plassert på terreng.

Bygningen består av flere brakker som er plassert sammen.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilknyttet egen vann- og avløpsanlegg. Hjemmelshaver opplyser at anlegget er frakoblet, og det er usikkert om anlegget er godkjent i kommunen. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere i kommunen, dersom det ønskes at vannet skal kobles tilbake til bygningen.

Hjemmelshaver opplyser at bygningen tidligere har vært tilkoblet strøm. På befaringsdagen var strømmen frakoblet.

Bygningen har betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes betydelige påkostinger om bygningen skal settes i stand.

Dersom en kjøper vurderer å sette bygningen i stand, anbefales det at det innhentes en egen tilstandsrapport for bygningen, dette for å avklare omfang av oppgraderinger og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

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

## Garasje med boder



### Anvendelse

### Byggeår

1988

### Kommentar

Byggeår er hentet fra fremlagte tegninger

### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokker. Garasjedelen har støpt gulv av betong.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026	Kun gjennomgått tegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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