

# Tilstandsrapport

📍 Årøyveien 10 , 3135 TORØD

📖 FÆRDER kommune

# gnr. 42, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 19072-2699

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VF1304

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Fusdahl Rossavik



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.

# Vestfold Takst og Byggvurdering



**Rapportansvarlig**

Jan-Erik FUSDahl Rossavik  
Uavhengig Takstingeniør  
jan-erik@byggvurdering.no  
930 09 950

# 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 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Enebolig som er bygget i 1984. Det er gjort vesentlige oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes bad, kjøkken, innvendige overflater, veranda, takoverbygg, utvendig trapp, noen vinduer, flere ytterdører, vaskerom, kjeller, bereder og en del på el-anlegget. Det er også utført enkelte utvendige tiltak grunnet mindre lekkasjer.

Frittliggende garasje er bygget i 1987. Denne er kun enkelt beskrevet, målt opp og ikke vurdert etter NS 3600.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Eier bemerker at det tidvis er mus i vegger men ingen mus er registrert inne i boligen. Det er i 2024 utført enkelte tiltak av Rentokil og eier har ikke hørt noe lyder etter mus etter dette.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Takstein er i 2025 kontrollert, rensert og behandlet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasjen. Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kryploft via luke på soverom og til kott via luker i knevegger.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkomme spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løst badekar er ikke bruk.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 15 års bruk legges til grunn for vurderingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner. Det er ikke monterte lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er pusset opp i 2017. Rommet inneholder wc og vask. Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Det er lufteluke i taket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011. Det er utført tilsyn datert 19.08.2025. Her ble det bemerket flere avvik. Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll. Anlegget er nå kontrollert og godkjent og dette er datert 27.01.2026.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent/ikke dokumentert byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte gulv i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringsstidspunktet.

# Beskrivelse av eiendommen

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

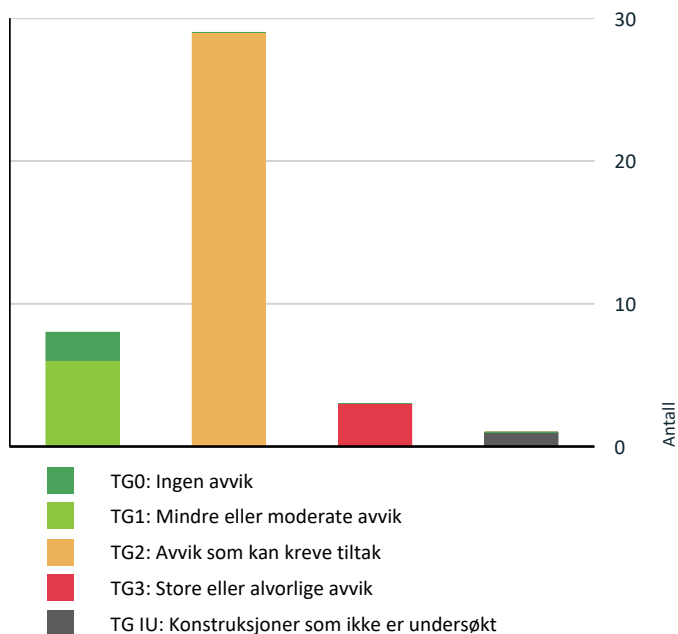
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Hagestuen er større en 15 kvm og er da søknadspliktig tiltak. I dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen. Takstmannen har ikke tatt stilling til om arealet vil bli godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil påløpe kostnader ved søknad.

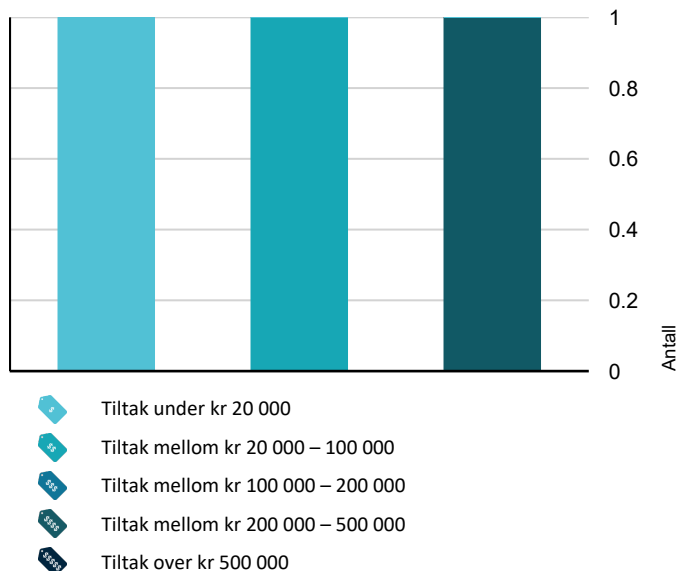
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det bli følgeskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper - 1	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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 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.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! 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**  
1984

**Kommentar**  
Med kilde fra eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein er i 2025 kontrollert, renses og behandlet.

#### Vurdering av avvik:

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

Noen takstein i kilrenner er for korte og enkelte biter mangler. Som følge av alder og værpåvirkninger svekkes undertaket og selve taktekkingsmateriale over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Noen takstein i kilrenner bør skiftes ut eller suppleres for å sikre en tett løsning.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takteking og undertak når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp ble skiftet i 2016, mens beslag for øvrig er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Kilrenner og luftehatterer er risiko for lekkasjer. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på andre konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres svake skjøter og overganger, samt vurderes utskifting for å forhindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skader på eiendom ved snøras fra taket.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasjen. Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen.

Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Noe kledning er sprukket og noe kledning og belistning er montert for tett.

Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svækkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og grunnmur, samt utbedre sprukket kledning og belistning som er montert for tett. Noe kledning bør skiftes innen rimelig tid.

Manglende lufting og for tett montering kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kryp loft via luke på soverom og til kott via luker i knevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Flere luftespalter er noe klemte og det er registrert noe muggsopp. Enkelte vepsebol er observert.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter bør åpnes opp og ventileringen forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen.

Muggsopp og fuktskadede materialer bør fjernes, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fukt- og muggutvikling. Dette er viktig for å unngå redusert inneklimate og ytterligere skade på konstruksjonen.

Vepsebol bør fjernes for å redusere risiko for skadedyr og uønskede insekter i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Pakninger er harde og da dårlig funksjon. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av pakninger samt utbedring av sprekker i karmene for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Flere vinduer bør justeres. Utskiftninger er påregnelig på sikt.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for trekk, vannlekkasjer, punkterte glass og råteskader, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre. En terrassedør er fra 2019, to fra 2011, kjellerdør er fra 2020 og resterende dørene fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Eldre dører og spesielt dør mot øst har høy slitasje. Dør til kjeller står for nær gulvet og er kun tettet med fuge. Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre. Enkelte dører er noe skjeve.

### Konsekvens/tiltak

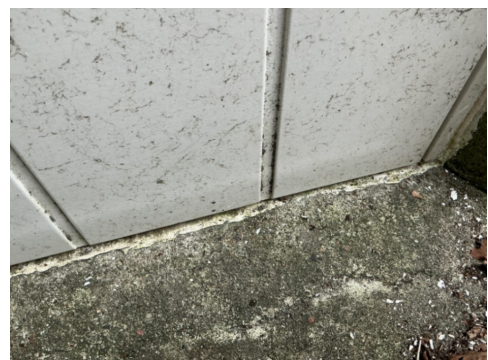
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Eldre dører med høy slitasje bør vurderes rehabilitert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, samt redusere risikoen for ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Dør til kjeller bør justeres slik at den får tilstrekkelig klaring til gulvet, og tettingen bør forbedres for å hindre trekk og fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader og redusert komfort.

Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda på vestsiden er fra 2013. Dekket måler 40 kvm. Det er i 2022 etablert takoverbygg. Det må presiseres at dette er ikke er tett konstruksjon men bygget som åpen utestue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treverk er slitt og dekket har noe skjevheter. Enkelte bord er sprukne og noe av rekkverk og spiler er ufagmessige montert. Det ligger stokker under dekket som kan inneholde kreosot.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og sprukket treverk, samt utbedring av skjevheter i dekket for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Stokker som kan inneholde kreosot bør undersøkes nærmere og eventuelt fjernes, da kreosot kan være helseskadelig og føre til forurensning.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, redusert bæreevne og potensielle helse- og miljøproblemer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Veranda i 1 og 2 etasje er fra rundt 2013. Det er i 1. etasjen en eldre mur under dekket. Dekket på terrassen i 2. etasjen er skiftet i 2024. Det ble samtidig montert bkekk mot vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket har langsgående spiker og kan være klatre vennligfor barn. Rekkverket noe slitt og noe treverk er sprukket. Enkelte sprekker er registrert på muren.

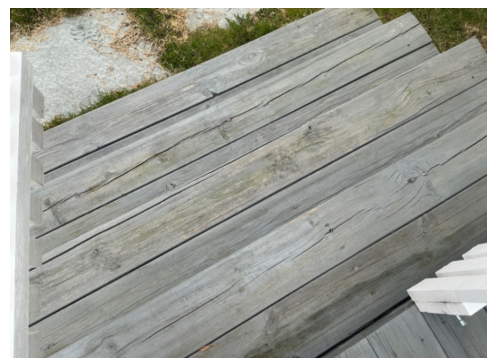
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker.

Slitt og sprukket treverk bør skiftes ut for å opprettholde sikkerhet og funksjon. Sprekker i muren bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Murt kjellernedgang og ovenforliggende tretrapp av eldre årgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrappen preges av alder og mose. Trappen over er skjev og selve trinnene ikke tilstrekkelig festet til grunn. Noe råteskader er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres oppretting av skjevheter og utskifting av råteskadede deler, samt fjerning av mose for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting og skifte av råteskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Utvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Trapp til inngangspartiet er fra 2015 hvor det i 2020 er montert ny understøtting.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dekket er noe skjevhet og rekkverket har langsgående spiler. Dette kan være klatre vennlig for barn. Deler av dekket er noe slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og slitasje på dekket for å sikre trygg bruk av trappen.

Rekkverket bør oppgraderes slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer enn det som er beskrevet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje, sår og enkelte sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av overflater med slitasje, sår og sprekker for å opprettholde estetisk og funksjonell standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken, gang og soverom. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også stedvise svanker og mindre knirk. Forholdene henger sammen med alder.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på utviklingen av svanker og knirk, samt vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret. Sotluke er i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert peis i stuen. Ved tilsyn i 2023 ble det ikke bemerket noen avvik som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør bemerkes at det er nye krav vedrørende sklisikring for husstige. Selve stigetrinnene tilfredsstiller ikke nyere krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sklisikring på husstigen for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker ved adkomst til taket. Manglende sklisikring kan medføre økt fare for personskade.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt og salt utslag kommer som følge av alder og liten effekt på drenering og fuksikring, og kapillært oppsugingsevne fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuksikring rundt kjellervegger og gulv for å redusere fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke inneklimate negativt.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje som har en sammenheng med alder og 44 års bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller vedlikehold av trappen for å redusere slitasje og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader ved bruk.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fleire dører er skjeve og slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fleire dører bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få redusert levetid, og brukervennligheten vil forringes.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malt puss og sokkelflis ned mot gulv. Malt panel i taket.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger er ikke egnet for vannbelastninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger bør fuktbeskyttes eller oppgraderes med egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader, sopp og råte som følge av vannbelastning på uegnede overflater.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er fra byggeåret og smøremembran er fra 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lagt smøremembran men ikke med mansjetten i klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt tilkobling mellom smøremembran og slukets klemring, slik at membranen får tilstrekkelig tetting mot sluket.

Manglende mansjett i klemring medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løst badekar er ikke bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre installasjoner hvor utskiftning bør påregnes på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre installasjoner bør vurderes for utskiftning for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Manglende oppgradering kan medføre økt fare for vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekket har usikker funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Usikker funksjon på avtrekket bør undersøkes nærmere for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for sopp- og muggdannelse samt skader på bygningskonstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger er i mur en mindre trevegg med fysiske hindringer.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at tilstanden i vegger bak våtsone er ukjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes i hovedsak som følge av uegnede materialer, svekkelser, alder og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av membran, sluk og tettesjikt, for å oppfylle dagens krav og sikre funksjonell og trygg bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader over tid.

Kostnadsestimatet er basert på dagens oppbygning av rommet slik det fremstod ved befaring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På toalettrommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## ETASJE 2 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsone ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og oppdage eventuelle skader tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for slitasje, skader eller fuktskader over tid, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Oppkant på dusjhjørnet stenger for avrenning for lekkasjevann. Det er misfarginger fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
  - Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Oppkant på dusjhjørnet bør tilpasses slik at lekkasjevann får avrenning til sluk, for å unngå at vann blir stående og forårsaker fuktskader.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Misfargede fuger bør vurderes utbedret, da dette kan indikere fuktproblematikk og økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke holde avvikene under oppsikt er økt fare for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ifølge tidligere salgsoppgave er membran fra 2011 og sluket er fra byggerået.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er smurt membran ned på sluket og det der ikke etablert mansjett med klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere både membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende klemring er en svak løsning og bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 15 års bruk legges til grunn for vurderingen.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og lufteluke i taket.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverommet . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner. Det er ikke monterte lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke helt tett mellom benkeplaten og vegg. Dette har ført til noe svellskader. Innredningen har noen bruksmerker som er normalt etter ca 15 år.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eksisterende svellskader og bruksmerker bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan føre til økte skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Det bør etableres vanntett fuge mellom benkeplate og vegg for å hindre videre fuktinntrengning og begrense risikoen for ytterligere svellskader på innredningen.

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann. Manglende sikkerhetstiltak kan medføre økt fare for omfattende skader ved lekkasje eller overoppheting.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet er pusset opp i 2017. Rommet inneholder wc og vask. Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Det er lufteluke i taket.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe utett ved rør under vasken.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Utetthet ved rør under vasken bør utbedres for å hindre lekkasje og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjellerboden.

#### Vurdering av avvik:

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

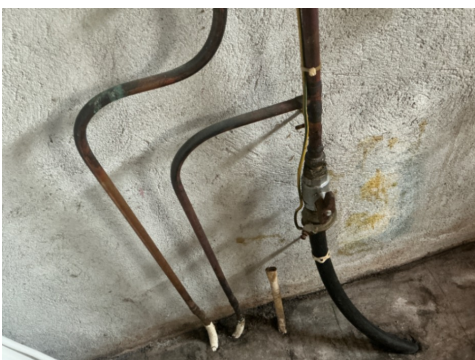
Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, for å unngå vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.

Risikoen for lekkasjer og skader øker når rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Dette kan medføre lekkasjer og behov for utskiftninger, som igjen kan føre til kostbare vannskader dersom tiltak ikke iverksettes ved tegn til problemer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter er plassert i kjellerbod.

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011. Det er utført tilsyn datert 19.08.2025. Her ble det bemerket flere avvik. Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll. Anlegget er nå kontrollert og godkjent og dette er datert 27.01.2026.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har dokumentasjon på boligmappa.

## Generell kommentar

Selv om anlegget er godkjent er en del av anlegget av eldre årgang, og utskiftninger bør påregnes på sikt. Skal dette og kostnader avklares, må det innhentes pris på nødvendige arbeider.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Det er utført en lokal utbedring grunnet fuktig kjeller. Dette er gjort i 2024 og gjelder tetning av sprekk mellom terrasse og grunnmur. Det ble samtidig utført kamera inspeksjon av drenerør. Det ble her avdekket en langsgående sprekk ca 5.6 meter fra drengskum. Den henvises her til eiers rapport datert 17.10.2024.

#### Vurdering av avvik:

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

Basert på rapport fra NORVA -24 AS er dreneringen funksjonell. Det ble bemerket en langsgående sprekk et stykke fra drengskum.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å utbedre sprekken i drenerøret for å sikre fortsatt funksjonell drenering og redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for fremtidig funksjonssvikt og potensielle fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte gulv i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sprekker, noe avskallinger og dårlig tetning ved kjellervinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker, avskallinger og tetning ved kjellervinduer for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

### Konsekvens/tiltak

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

Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for feil, lekkasjer og brudd.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle begynnende skader, slik at uforutsette driftsavbrudd og kostbare reparasjoner kan unngås. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## 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 bygningsassakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- 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.

Kartet viser at det er kvikkleiere i området.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at rekkverk og håndløpere tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å utføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare og vurderes nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et område med kvikkleire og potensiell skredfare, noe som kan medføre alvorlig skade på bygning og personsikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

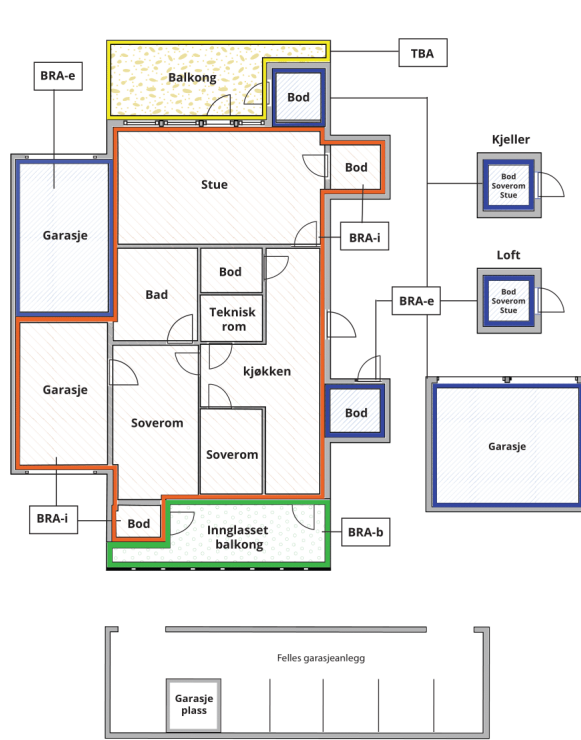
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	72			72	
Etasje 1	78			78	55
Etasje 2	56			56	5
<b>SUM</b>	<b>206</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod, kjellerrom 1, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
Etasje 1	Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, trapperom		
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, loftstue, soverom 3		

### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømming. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Hagestuen er større en 15 kvm og er da søknadspliktig tiltak. I dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen. Takstmannen har ikke tatt stilling til om arealet vil bli godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil påløpe kostnader ved søknad.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført tiltak vedrørende mindre innsig av vann i kjeller og ved kjøkken. Det er også utført arbeider på el-anlegget. Det henvises her til eiers egenerklæring.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er innredet noe arealer i kjeller og etablert hagestue. Det er ikke søkt om disse tiltakene.

## Garasje

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)				
Etasje 1		44		44			44
Loft		13		13		17	30
<b>SUM</b>		<b>57</b>				<b>17</b>	<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike disse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan-Erik FUSDahl Rossavik og selger	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	42	96		0	1519.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Årøyveien 10

### Hjemmelshaver

Hatlehol Birte

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1987

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasje som er bygget i 1987. Det er i 2016 montert to nye porter med automatisk åpner. Kledning over garasjeporter er skiftet i 2024. Det er støpt gulv, ringmur, oppført i tre og tekket med takstein. Isolert garasjerom som er innvendig gipset. Enkelt vedskur er bygget av tidligere eier.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.05.1985		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.06.1984		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.