

Tilstandsrapport



Enebolig



Sanderud 11 , 2092 MINNESUND



EIDSVOLL kommune



gnr. 211, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1001

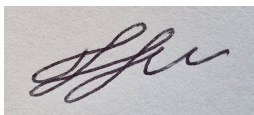
Referansenummer: NU4386

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum
Ekstern Takstingeniør
thomas@vestrumtaksering.no
922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført i 1966 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever straksiltak. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Årsak:

Taktekking lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da taket var tildekket av snø. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er ytterst begrenset, og taktekkings utførelse og tilstand kan ikke vurderes visuelt. Det er registrert snømengder som har rast ned fra tak på begge sider. Det savnes snøfangere på tak som hindrer nedfall.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader eller avvik i taktekking ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at det foreligger skjulte skader i taktekking eller tilknyttede konstruksjoner. Manglende snøfangere kan i tillegg føre til ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til takets tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov. Manglende snøfangere kan også innebære økt risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Taktekking anbefales inspisert nærmere når vær- og føreforhold

tillater dette, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte skader. Det bør etableres montering av snøfangere for å redusere risiko for nedfall.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker og punktvis steder med kvae ansamlinger.

Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand.

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Saltak av trekonstruksjoner, kun visuelt undersøkt fra gangbart gulv på loft. Grunnet snømengder utvendig, på befaringsdagen.

Konstruksjonen fremstår stabil

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

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre

loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft.

TG3 vurderes da det er observert svertesopp stedvis på undersiden av undertak. Det registreres råteskader stedvis nedre del av undertaket på kaldtloft. Det er påvist forhøyede fuktverdier rundt undertak ved gjennomføring skorstein. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Vinduer med 2-lags glass, produsert 1979, 1988, 1996, 2020 og 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje

Beskrivelse av eiendommen

fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

Det er viktig at utføring og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endeved.

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid.

Det er stedvis behov for justeringer av vinduer, samt smøring av håndtak/hengsler etc.

Registreres stedvis overflate avflassing og sprekkdannelser spesielt nedre del av vinduer utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over med manglende vannbrett/beslag over som leder vann vekk fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm.

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

TG2 vurderes da ytterdør rom under terreng har passert sin forventede levetid, er punktert og må utskiftes.

Årsak:

Terrasse er ikke inspisert, beskrevet eller vurdert på befaringsdagen da den var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og utførelse og tilstand kan ikke vurderes.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller avvik ikke blir avdekket. Dette gir økt risiko for at skjulte forhold ved terrassen ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Terrassen bør inspiseres og vurderes nærmere når snø- og føreforhold tillater dette. Eventuelle tiltak må vurderes basert på senere befaring.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Behandlet trepanel, MDF plater, fliser, pussede overflater, brystningstrepanel, malt strie/tapet, malte slette flater

Tak/himling: Hvitpigmentert trepanel, takess plater.

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

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille/gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Gulv: Betong, teppegulv, fliser og vinylbelegg.

Vegger: Brystningspanel, spon, trepanel, pussede overflater.

Tak: Trepanel og betong.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eldre år.

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg.

Malt betong himling.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger.

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vaskerom har varmtvannsbereider (se punkt varmtvannstank) og vaskemaskin (se punkt vannledninger og avløpsrør) Derfor TGIU. Naturlig ventilerings med en veggventil i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

Årsak:

Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til vaskerommet. Hulltaking vurderes ikke som praktisk mulig da vegger består av betong, leca eller tilsvarende massiv konstruksjon. Forholdet har karakter som tilsier at inngrep i konstruksjonen ikke lar seg gjennomføre uten omfattende tiltak. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger med egnet måleverktøy der dette har vært mulig, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Ved fuktsøk av overflater gulv og nedre del av vegger indikeres forhøyede fuktverdier.

Risiko:

Manglende hulltaking kan føre til at eventuelle skjulte fuktskader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til vaskerommets konstruktive tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av risiko og behov for videre undersøkelser eller tiltak.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert dersom det er behov for nærmere avklaring av konstruksjonens tilstand. Eventuelle tiltak bør baseres på supplerende undersøkelser og helhetlig vurdering av rommet.

Bad

Baderom er pusset opp ukjent eldre år, ifølge hjemmelshaver. Flislagte vegger og takess plater i himling.

Registreres stedvis bom (hulrom) under fliser. Stedvis misfargede flisfuger. Visuelle overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Eldre soilsluk.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen i gulvet og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk dusjsone og at hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, dersom denne eksisterer vurderes denne å ha passert sin forventede levetid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Innredning fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Tilluft til våtrom via utskjært spalte i terskel under dørbblad.

Mekanisk avtrekk installert i yttervegg vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under hulltaking registrert på befaringsdag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2021, montert på egeninnsats/dugnad.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og avrenning fra avløp.

Krav til lekkasjesikring av oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp. Dette er ikke installert og vurderes derfor til TG2. Integrert avtrekk i platetopp med kullfilterløsning.

Omluft med kullfilter løsning er ikke en tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i gang ved trapp i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje.

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

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

Det registreres normalt vanntrykk og normal avrenning av oppvaskkum og servant i underskap.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekrane med stedvis irr på koberrør og store deler av vannrør har passert sin forventede levetid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern. Vannrør i metall og kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke avdekket avvik avløpsrør av plast.

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg og enkelte av vinduene.

Bygningsdelene eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.
OSO varmtvannsbereder på 198L plassert på vaskerom, rom under terreng.
Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er utskiftet i 2016.
Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

TG2 vurderes da bereder er tilkoblet vanlig stikk kontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid.
Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 13 kurser ihht.
kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken.
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Risiko:
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan

utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilløp.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:
Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaringsdag. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.
Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset inspisert på befaringsdagen da det var betydelige snømengder rundt bygningskroppen. Grunnmur lot seg derfor i liten grad undersøke utvendig. Vurderingen er basert på alder samt forhold avdekket innvendig i rom under terreng.
Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset inspisert da det er snømengder rundt bygningskroppen på befaringsdagen. Det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av pussede flater av visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke 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.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

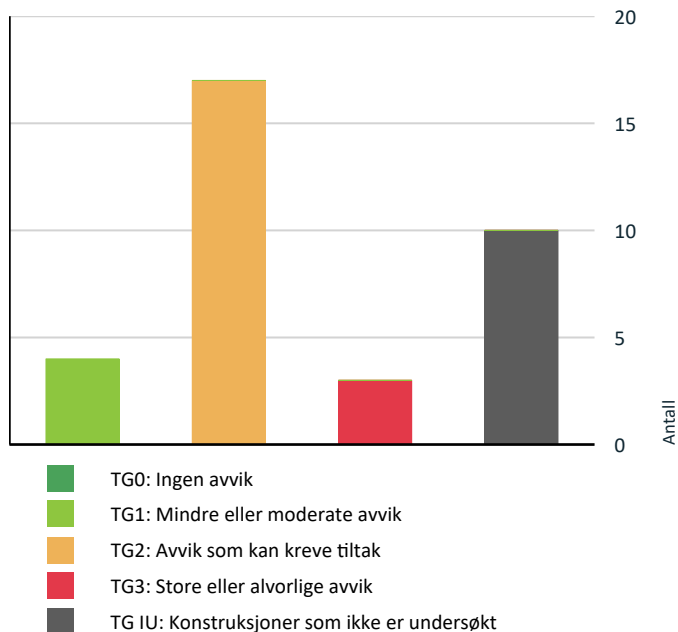
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

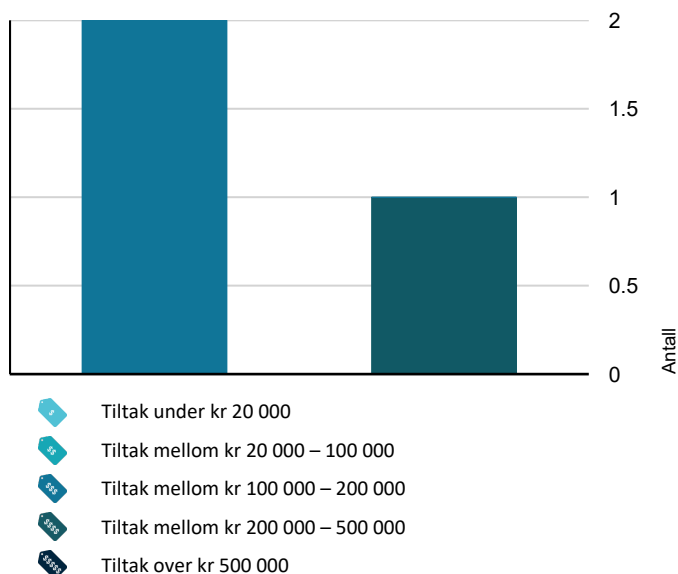
Sammendrag av boligens tilstand

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

Lett snøvær og 8 minusgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Standard

Boligen er oppført i 1966, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Hjemmelshaver opplyser at 1.etasje er utvidet med tilbygg fra tidligere takoverbygg over terrasse. Dette er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt. Ytterligere undersøkelser må foretas.
	Tilbygg	Hjemmelshaver opplyser at det er påstartet takoverbygg over inngangsdør rom under terreng, som foreløpig ikke er komplett. Takoverbygg rom under terreng er en risikoutsatt bygningsdel. Mengder med snø på befaringsdag. Det bør foretas ytterligere undersøkelser når været tillater dette. Takoverbygg er derfor ytterst begrenset inspisert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt ny taktekking i 2021.

Årsak:

Taktekking lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da taket var tildekket av snø. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er ytterst begrenset, og taktekkings utførelse og tilstand kan ikke vurderes visuelt. Det er registrert snømengder som har rast ned fra tak på begge sider. Det savnes snøfangere på tak som hindrer nedfall.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader eller avvik i taktekking ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at det foreligger skjulte skader i taktekking eller tilknyttede konstruksjoner. Manglende snøfangere kan i tillegg føre til ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til takets tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov. Manglende snøfangere kan også innebære økt risiko for personskafe og skade på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Taktekking anbefales inspisert nærmere når vær- og føreforhold tillater dette, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte skader. Det bør etableres montering av snøfangere for å redusere risiko for nedfall.

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene. Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Hjemmelshaver opplyser at det er lagt ny kledning over eksisterende kledning i 2022. For øvrig fremstår den visuelt synlig utvendige kledning i normalt god stand.

TG2 vurderes da det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Risiko:

Manglende luftespalte og musebånd kan utvikle seg til økt fuktbelastning i kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for nedbrytning av trevirke over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen og økt behov for framtidige vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, kun visuelt undersøkt fra gangbart gulv på loft. Grunnet snømengder utvendig, på befaringsdagen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft.

TG3 vurderes da det er observert svertesopp stedvis på undersiden av undertak. Det registreres råteskader stedvis nedre del av undertaket på kaldtloft. Det er påvist forhøyede fuktverdier rundt undertak ved gjennomføring skorstein. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Årsak:

TG3 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Det er registrert råteskader i nedre del av undertaket på kaldtloft, og det er påvist forhøyede fuktverdier i området rundt undertak ved gjennomføring for skorstein. Skadene er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Forholdene kan utvikle seg til videre nedbrytning av undertak og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for redusert bæreevne og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelig redusert funksjon og levetid på takkonstruksjonen, og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avklare årsak og omfang. Tiltak må vurderes og gjennomføres basert på ytterligere undersøkelsesresultater.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass, produsert 1979, 1988, 1996, 2020 og 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør 1. etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1. etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

Det er viktig at utføringer og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endeved.

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid.

Det er stedvis behov for justeringer av vinduer, samt smøring av håndtak/hengsler etc.

Registreres stedvis overflate avflassing og sprekkdannelser spesielt nedre del av vinduer utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over med manglende vannbrett/beslag over som leder vann vekk fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm.

Registreres vertikal belistning med mindre enn 6mm klaring i underkant av endeved.

Det er viktig at det er minimum 6mm klaring fra endeved i underkant av horisontal belistning utvendig slik at vannråpene slipper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis behov for justering og smøring av håndtak og hengsler. Overflateavflassing og sprekkdannelser forekommer, særlig i nedre del av vinduer og belistning utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over, savnes vannbrett/beslag over vindu som leder vann bort fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt der puss er ført inntil karm. Det registreres vertikal belistning med mindre enn 6 mm klaring i underkant av endeved, noe som ikke samsvarer med anbefalt utførelse. Det er viktig at det er minimum 6 mm klaring fra endeved for å sikre at vannråper slipper og ikke trekker inn i konstruksjonen.

Risiko:

Alder, slitasje og manglende vannavledning kan utvikle seg til økt fuktbelastning og redusert tetthet. Forholdet gir økt risiko for råte, varmetap og videre nedbrytning av vinduer og tilhørende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og energieffektivitet, samt økt behov for vedlikehold og utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes vedlikehold og justering av vinduer, etablering av vannbrett/beslag der dette mangler, samt utbedring av belistning slik at korrekt klaring etableres. Utskifting av enkeltvinduer bør vurderes basert på tilstand og funksjon.



TG 2 Dører

Ytterdør 1. etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1. etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

TG2 vurderes da ytterdør rom under terreng har passert sin forventede levetid, er punktert og må utskiftes.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da ytterdør i rom under terreng har passert sin forventede levetid, er påvist punktert og må utskiftes.

Risiko:

Forholdet kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning og varmetap i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet og energieffektivitet, samt nødvendige kostnader knyttet til utskifting.

Anbefalte tiltak:

Ytterdør i rom under terreng må skiftes ut.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årsak:

Terrasse er ikke inspisert, beskrevet eller vurdert på befaringsdagen da den var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og utførelse og tilstand kan ikke vurderes.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller avvik ikke blir avdekket. Dette gir økt risiko for at skjulte forhold ved terrassen ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Terrassen bør inspiseres og vurderes nærmere når snø- og værforhold tillater dette. Eventuelle tiltak må vurderes etter en inspisering.

INNSENDIG

TG IU Overflater

1.etasje

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Behandlet trepanel, MDF plater, fliser, pussede overflater, brystningstrepanel, malt strie/tapet, malte slette flater

Tak/himling: Hvitpigmentert trepanel, takess plater.

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

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv: Betong, teppegulv, fliser og vinylbelegg.

Vegger: Brystningspanel, spon, trepanel, pussede overflater.

Tak: Trepanel og betong.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekrane. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid. Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Risiko:

Forholdet har karakter som tilsier at fuktpåvirkning kan utvikle seg videre over tid. Saltutslag og forhøyede fuktverdier gir økt risiko for ytterligere fuktrelaterte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og kan få betydning for kjøpers vurdering av behov for oppfølging, undersøkelser og eventuelle tiltak knyttet til fukt og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Eventuelle tiltak bør vurderes basert på resultat av ytterligere undersøkelser.



! TG IU Kryp kjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra ukjent eldre år.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg. Malt betong himling.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger. Skaden er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Saltutslag kan indikere pågående fukttransport i konstruksjonen. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for videre nedbrytning av pussede flater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre utvikling av muggsoppdannelser over tid, med betydning for innemiljø og bruk av berørte rom.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk med ujevnt flislagt gulv. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

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.

Årsak:

Registreres noe fall mot sluk med ujevnt flislagt gulv. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

Risiko:

Avvikende fallforhold og bom under fliser kan føre til at vann blir stående på gulv og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av overflater og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet i rommet, samt økt behov for oppfølging og utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og utbedre flisgulvet basert på tilstand og bruk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak:

TG3 vurderes da vaskerommet har eldre soilsluk og det ikke er etablert tettesjikt. Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til våtrom. Forholdet har karakter som tilsier at rommet ikke har tilstrekkelig sikring mot vannpåvirkning, og fallforholdene vurderes ikke å være tilpasset dagens standard.

Risiko:

Manglende tettesjikt og eldre soilsluk kan utvikle seg til svikt i rommets vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og redusert brukbarhet av vaskerommet, med betydning for kjøpers vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes i sin helhet i tråd med dagens krav, herunder utskiftning av sluk, etablering av tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold for å redusere risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har varmtvannsbereder (se punkt varmtvannstank) og vaskemaskin (se punkt vannledninger og avløpsrør) Derfor TGIU.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med en veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da rommet er ventilert med naturlig ventilering via veggventil i yttervegg. Utførelsen samsvarer ikke med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for tilsvarende rom.

Risiko:

Naturlig ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneklime og økt vedlikeholdsbehov, med betydning for bruk og komfort.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon tilpasset rommets bruk.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årsak:

Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til vaskerommet. Hulltaking vurderes ikke som praktisk mulig da vegger består av betong, leca eller tilsvarende massiv konstruksjon. Forholdet har karakter som tilsier at inngrep i konstruksjonen ikke lar seg gjennomføre uten omfattende tiltak. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger med egnet måleverkøy der dette har vært mulig, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Ved fuktsøk av overflater gulv og nedre del av vegger indikeres forhøyede fuktverdier.

Risiko:

Manglende hulltaking kan føre til at eventuelle skjulte fuktskader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til vaskerommets konstruktive tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av risiko og behov for videre undersøkelser eller tiltak.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert dersom det er behov for nærmere avklaring av konstruksjonens tilstand. Eventuelle tiltak bør baseres på supplerende undersøkelser og helhetlig vurdering av rommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er pusset opp ukjent eldre år, ifølge hjemmelshaver.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takess plater i himling.

Registreres stedvis bom (hulrom) under fliser. Stedvis misfargede flisfuger. Visuelle overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser samt stedvis misfargede flisfuger. Skadene er forenlig med slitasje over tid. Visuelle overflater for øvrig fremstår i normalt god stand, sett i lys av alder og bruk.

Risiko:

Bom under fliser og misfargede fuger kan utvikle seg til videre svekkelse av flislagte overflater. Forholdet gir økt risiko for at fliser kan løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt behov for utbedring av flislagte overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere av fagkyndig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Årsak:

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fallforhold på gulv mot sluk. Det registreres i tillegg stedvis bom (hulrom) under fliser samt misfargede flisfuger, særlig i dusjsone.

Risiko:

Fallforhold, bom under fliser og misfargede fuger kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av gulv og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon av våtrommet og økt behov for oppfølging og utbedring, med betydning for kjøpers bruk og vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og utbedring av fliser og fuger basert på tilstand og bruk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Eldre soilsluk.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen i gulvet og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk dusjsone og at hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, dersom denne eksisterer vurderes denne å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak:

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk i dusjsone. Hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, og dersom tettesjikt foreligger vurderes dette å ha passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier at utførelsen ikke samsvarer med dagens krav til våtrom.

Risiko:

Manglende eller aldrende tettesjikt og eldre slukløsninger kan utvikle seg til svikt i vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, og kan få betydning for kjøpers vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og tiltak, herunder oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Innredning fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i yttervegg. Tilluft til våtrom via utskjært spalte i terskel under dørblad.

Mekanisk avtrekk installert i yttervegg vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under hulltaking registrert på befæringsdag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2021, montert på egeninnsats/dugnad.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og avrenning fra avløp.

Det bemerkes at oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig anfestet, et kjøkkenskrog er ikke festet tilstrekkelig mot hverandre og det mangler dampsikring over oppvaskmaskin på undersiden av benkeplate. Tiltak bør foretas.

Krav til lekkasjesikring av oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp. Dette er ikke installert og vurderes derfor til TG2.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da lekkasjesikring for oppvaskmaskin ikke er installert, og det ikke er etablert komfyrvakt over platetopp. Utførelsen samsvarer ikke med dagens forskrifter.

Risiko:

Manglende lekkasjesikring og komfyrvakt kan føre til økt risiko for henholdsvis vannskader og branntilløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje eller brann, med betydning for sikkerhet og økonomisk risiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring for oppvaskmaskin og montering av komfyrvakt ved platetopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilterløsning.

Omluft med kullfilter løsning er ikke en tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Årsak:

TG2 vurderes da kjøkkenventilasjon er utført som omluft med kullfilter. Utførelsen samsvarer ikke med krav til forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Risiko:

Omluftløsning kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innelima og økt vedlikeholdsbehov, med betydning for bruk og komfort.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes etablering av forsert avtrekk i tråd med gjeldende krav for kjøkkenventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i gang ved trapp i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje.

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

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

Det registreres normalt vanntrykk og normal avrenning av oppvaskkum og servant i underskap.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran med stedvis irr på kobberør og store deler av vannrør har passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran, samt stedvis irr på kobberør. Store deler av vannrørene har passert sin forventede levetid. Skadene er forenlig med slitasje over tid.

Risiko:

Alder og korrosjon kan utvikle seg til svekkelse av rørmaterialet. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet og økt behov for vedlikehold eller utskifting, med betydning for kjøpers økonomiske forpliktelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av vannrør basert på alder, tilstand og funksjon.



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Ikke avdekket avvik avløpsrør av plast.

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare tilstanden.

Risiko:

Alder på støpejernsrør kan utvikle seg til innvendig korrosjon og svekkelse. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og avløpsrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting av avløpsrør, med betydning for kjøpers kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av avløpsrørens tilstand og eventuelle tiltak basert på alder og funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg og enkelte av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Naturlig ventilering skal i henhold til NS 3600 vurderes til TG2. Det bemerkes at gjennomføringen til kaldtloft er isolert, men det savnes dampspærre rundt røret i den kalde sonen. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for å hindre fukttransport fra oppvarmede rom til kalde konstruksjoner.

Risiko:

Manglende dampspærre rundt gjennomføringen kan utvikle seg til kondensdannelser. Forholdet gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, med behov for framtidig utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes etablering av tilfredsstillende dampspærre rundt gjennomføringen og eventuell oppgradering av ventilasjonsløsningen.



TG 1U Varmesentral

Bygningsdelene eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på 198L plassert på vaskerom, rom under tereng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er utskiftet i 2016. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

TG2 vurderes da bereder er tilkoblet vanlig stikk kontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt fast tilkobling.

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt og alder på bereder kan utvikle seg til varmgang eller driftsavvik. Forholdet gir økt risiko for elektrisk svikt og redusert driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for driftsstans eller skade, med betydning for sikkerhet og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes fast, forskriftsmessig tilkobling og videre oppfølging basert på berederens alder og tilstand.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 13 kurser ihht.

kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Det registreres løse elektriske kabler særlig på kaldtloft. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeid og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarslere i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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.
1966 Installert byggeår. Skiftet sikringsskap 2018, ifølge hjemmelshaver.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon

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 Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

elektriske

anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg derfor i liten grad undersøke utvendig. Vurderingen er basert på alder samt forhold avdekket innvendig i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Årsak:

TG3 vurderes da det er registrert malingsavflassing og vesentlige saltutslag i nedre del av innvendige yttervegger. Skadene er forenlig med fuktvandring i grunnmur og slitasje over tid.

Risiko:

Forholdet kan utvikle seg til vedvarende fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for ytterligere nedbrytning av overflater og konstruktive skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedringer knyttet til fuksikring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å redusere fuktpåvirkning og sikre tilfredsstillende fuksikring av grunnmur.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2

Grunnmur og fundamenter

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset inspisert da det er snømengder rundt bygningskroppen på befaringsdagen. Det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av pussede flater av visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Årsak:

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset inspisert på befaringsdagen grunnet snømengder rundt bygningskroppen. På visuelt tilgjengelige flater registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss. Skadene er forenlig med alder og slitasje over tid. TG2 vurderes på bakgrunn av registrerte forhold.

Risiko:

Riss, sprekker og avskalling av puss kan utvikle seg til økt fuktpåvirkning av grunnmur. Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert teknisk tilstand og levetid for grunnmuren, med mulig betydning for tilstøtende konstruksjoner og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser av grunnmur og fundament når forholdene tillater dette, for å avklare tilstand og behov for eventuelle tiltak.



TG IU

Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

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

! TG IU Septiktank

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

! TG 1 Oljetank

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

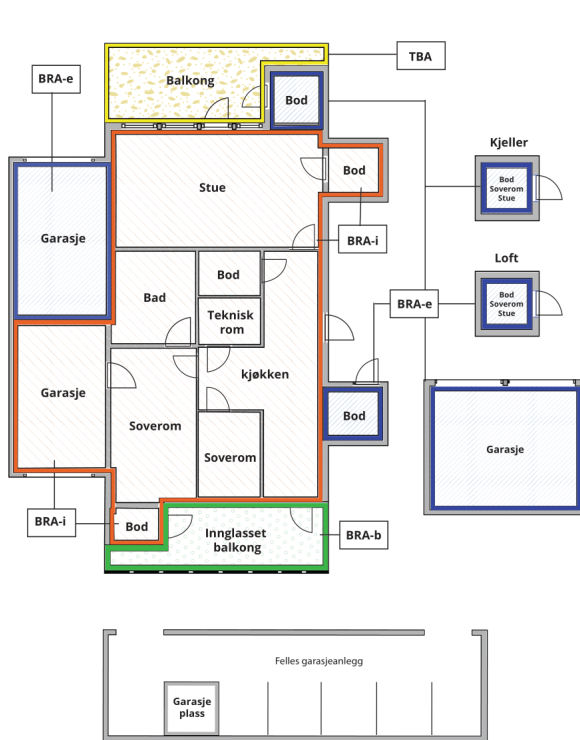
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	86			86		7	93
1.Etasje	101			101			101
SUM	187					7	194
SUM BRA	187						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
1.Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasse er ikke oppmålt da terrasse er tildekket av mengder med snø på befaringsdag.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende vegg.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser:

Ny kjøkkeninnredning 2021 utført egeninnsats/dugnad.

Endret planløsning med stuedel og kjøkken egeninnsats/dugnad.

Malt vegger kjøkken og stue med ny laminat i 2021 egeninnsats/dugnad.

1.etasje er utvidet med tilbygg fra tidligere takoverbygg over terrasse egeninnsats/dugnad.

Ny varmepumpe 2022.

Bad pusset opp en gang etter byggeår, ukjent hvilket år. (foreligger ikke informasjon om hvem som har utført)

Ny kledning over eksisterende kledning utvendig i 2022. Egeninnsats/dugnad.

Ny takteking i 2021. Egeninnsats/dugnad.

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør
	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	211	91		0	1316.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sanderud 11

Hjemmelshaver

Snipen Endre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kommuneplan 2021-2031

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

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

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen. Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under tereng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Tiltak må foretas.

Basert på visuell inspeksjon på kaldtloft registreres tegl skorstein. Det er krav til at alle fire sider av teglskorstein er visuelt synlig.

Årsak:

Det er krav om at alle fire sider av en teglsteinsskorstein skal være visuelt tilgjengelige. Forholdet har karakter som tilsier at dette ikke er oppfylt, da flere av skorsteinens sider er kledd igjen på befaringsdagen. Dette begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon og vurdering av skorsteinens tilstand.

Risiko:

Begrenset innsyn kan utvikle seg til økt risiko for at skjulte skader som riss, pussavskalling eller brannfarlige forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet rundt skorsteinens tekniske tilstand og sikkerhet, med betydning for kjøpers vurdering og behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent oppføringstidspunkt

Standard

Støpt plate til grunn, grunnmur av leca, yttervegger i trekonstruksjoner med stående trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, yttertekkning av ukjent materiale da det er snødekt på befaringsdagen. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av uthus, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av uthus må ytterligere undersøkelse foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1995

Kommentar**Standard**

Støpt plate til grunn, grunnmur ukjent materiale, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, yttertekkning av ukjent materiale da det er snødekt på befaringsdagen. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Bemerk at det ikke er etablert vannbrett/beslag over vindu som fører nedbør vekk fra konstruksjonen. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.