

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Marcus Thranes vei 55, 1462 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 539

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1835

Referansenummer: SF1036

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

# VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

## Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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



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

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



### 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført første gang rundt 1922 og deler av bygget er med det ca 104 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget er bygget ut i flere omganger og ifølge tilstandsrapport fra 2018 er dette utført på 70/80 tallet. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden deler av boligen er over 100 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1922

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

#### Kommentar:

Alder på takteking er ikke dokumentert. Det legges til grunn at taket kan være omlagt i forbindelse med utbygging sent på 1970 -/tidlig 1980-tallet. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Det er nærliggende å tenke at takteking kan være etablert eller fornyet i samme periode, men dette er ikke bekreftet ved dokumentasjon.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet. Visuell kontroll av takteking, detaljer, gjennomføringer og beslag lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er således i hovedsak basert på opplysninger om alder i tidligere rapport, og det foreligger usikkerhet knyttet til faktisk teknisk tilstand og restlevetid.

Takrenner, beslag og nedløp i plast og plastbelagt stål. Adkomst til pipen via takstige og plattform.

#### Kommentar:

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

På befaringstidspunktet var det snø- og isforhold som medførte at funksjon av renner og nedløp ikke lot seg kontrollere ved vannføring. Det var derfor ikke mulig å vurdere avrenning, eventuelle lekkasjepunkter eller om vann ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overligger) og konstruksjonen. Musebørster etablert av dagens eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Kommentar;

Takkonstruksjonen består av flere byggefaser, herunder opprinnelig konstruksjon fra ca. 1922 samt senere utbygging. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning og eventuelle endringer.

Inspeksjonsmulighetene er svært begrenset. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig via kneloft i 2. etasje, men adkomsten er hindret av lagrede gjenstander. I tillegg finnes inspeksjonsluke i himling uten nedfellbar stige, noe som ytterligere begrenser sikker og forsvarlig kontroll. Store deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for nærmere undersøkelse.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Kommentar:

Øvrige vinduer med diverse datering. Ved stikkprøver er det avdekket at vinduer har datering fra 1978, 1979, 1980 og 1984.

Bygningen har heltre hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. I PVC.

#### Kommentar;

Døren har ingen synlig datering, men er nyere og skiftet i regi av dagens eier.

Delvis overbygget terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra tv-stuen og hagen.

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til hagen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Kommentar:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdt og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak (store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

#### Kommentar;

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet utenfor badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på tilstøtende 2 soverom.

# Beskrivelse av eiendommen

## 1.etasje;

Laseren ble i spisestuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger i rommet og å tilstøtende soverom.

Boligen har egen mursteinspipe og vedovn i tv-stuen. Utvendig sotluke.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 3 krypkjellere med adkomst fra 3 uavhengige luker/dører i grunnmuren.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Kommentar;

Dørene i boligen fremstår med forskjellige byggeår. Dørene vurderes å fungere slik innerdører skal fungere. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vaskemaskin i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/wc 1.etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass.

Badekar med garnityr. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret til avløp, ifølge eier(ikke eget sluk)

Oppgradert i regi av dagens eier i 2022 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 70 mm

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Hulltaking er ikke foretatt da området med størst fare for uønsket fukt er dusjonen som er plassert mot yttervegg, badstue og soverom med stort garderobeskap foran.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

### Bad/wc 2.etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hall/stue i retninge dusjsonen. Ved fordelerskapet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Badstue;

Flislagt gulv, panelte vegger og himling.

Sittebenk i trevirke. Ventil i himlingen. Sluk i gulvet.

Elektrisk badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapene som er plassert utenfor badet i 2.etasje og under innredningen på badet i 1.etasje. Det er synlige plastrør i krypkjelleren. Inntak og stoppekran i samme krypkjeller.

## Kommentar;

Rørproppet består av diverse aldre, men det meste av rørproppet opplyses å være oppgradert i 2018, 2021 og 2022.

Det er avløpsrør av støpejern og platt.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav og anbefalinger.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumper(2 stk)

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i krypkjelleren.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved entreen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Eventuell fuktsikring og drenering er nok fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med pumpeløsning og overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført

radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;  
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon. Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

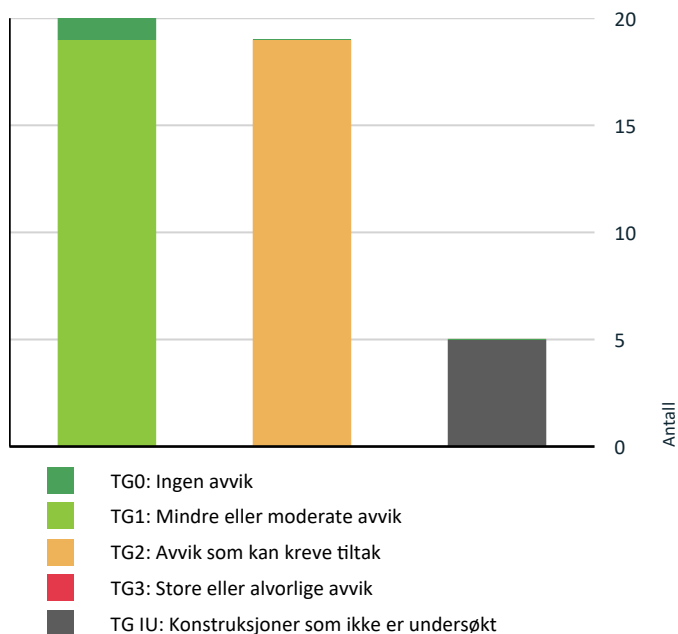
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet tilgjengelig tegningsmateriale fra kommunen. Fremlagte tegninger er datert 1945 og 1970. Tegningsgrunnlaget gir i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom foreliggende kommunale tegninger og faktisk bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning før bruk anses lovlig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Befaringen ble utført med begrensninger som følger av snødekte forhold på befaringsdagen.

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

Bygninger oppført eller rehabilitert før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor ([www.kopinor.no](http://www.kopinor.no)) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2.etasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Øvrig [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytter og skyvedørs balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > 2-fløyet terrassedør [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - TV-stue [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1922

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Kommentar:

Alder på taktekking er ikke dokumentert. Det legges til grunn at taket kan være omlagt i forbindelse med utbygging sent på 1970-/tidlig 1980-tallet. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordsbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Det er nærliggende å tenke at taktekking kan være etablert eller fornyet i samme periode, men dette er ikke bekreftet ved dokumentasjon.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet. Visuell kontroll av taktekking, detaljer, gjennomføringer og beslag lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er således i hovedsak basert på opplysninger om alder i tidligere rapport, og det foreligger usikkerhet knyttet til faktisk teknisk tilstand og restlevetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet, og taktekking samt detaljer lot seg derfor ikke inspisere. Når taket ikke er undersøkt og alder ikke er dokumentert, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere faktisk tilstand eller fastsette tilstandsgrad med sikkerhet. Det kan ikke utelukkes at det finnes skader, slitasje eller vedlikeholdsbehov som ikke er synlige under snødekke.

Det anbefales at taket inspiseres i snø- og isfrie forhold fra sikker adkomst og eventuelt med nødvendig sikringsutstyr. Mose og begroing bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden. Det anbefales også årlig kontroll etter snøsmelting for å avdekke og eventuelt skifte skadet eller sprukket takstein.

### Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plast og plastbelagt stål. Adkomst til pipen via takstige og plattform.

#### Kommentar:

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordsbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

På befaringstidspunktet var det snø- og isforhold som medførte at funksjon av renner og nedløp ikke lot seg kontrollere ved vannføring. Det var derfor ikke mulig å vurdere avrenning, eventuelle lekkasjepunkter eller om vann ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Punkt 1;

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er basert på byggeår, ikke krav til snøfangere, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

#### Punkt 2;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

## Punkt 2;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

## Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggere) og konstruksjonen. Musebørster etablert av dagens eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Punkt 1;

Ytterveggene er kledd med stående tømmermannskledning med underliggere og overliggere. Konstruksjonen fremstår som tidstypisk for oppføringstiden, hvor underliggere ofte ble lagt direkte mot vindspærre/svartpapp uten etablert luftespalte, mens overliggere naturlig gir noe begrenset lufting.

Det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert tilstrekkelig lufting bak underliggere. Dagens byggeskikk forutsetter normalt en kontinuerlig luftespalte bak utvendig trekledning for å sikre drenering og uttørrking.

### Punkt 2;

Det er registrert stedvise råteskader i enkelte bord i trekledningen. Skadene fremstår som lokale og begrensede.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Manglende eller begrenset lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjon og redusert levetid på kledningen, særlig i værutsatte fasader. Det er ikke registrert konkrete skader ved befaring, men konstruksjonsprinsippet innebærer en forhøyet risiko sammenlignet med dagens løsninger.

Ved fremtidig utskifting av kledning anbefales etablering av luftespalte i henhold til dagens anbefalte utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av særlig værutsatte partier.

#### Punkt 2;

Råteskadde bord må påregnes skiftet. Råteskader i trekledning svekker materialets funksjon og kan over tid utvikle seg dersom fuktbelastningen fortsetter. Skadene vurderes som lokale, og utskifting av berørte bord anses som et normalt vedlikeholdstiltak.

Kledningen bør holdes under jevnlig oppsikt, særlig på værutsatte fasader. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold vil bidra til å opprettholde funksjon og begrense videre skadeutvikling. Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt slitasje og behov for mer omfattende utskifting.

# Tilstandsrapport



## **TG IU** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kommentar;

Takkonstruksjonen består av flere byggefaser, herunder opprinnelig konstruksjon fra ca. 1922 samt senere utbygging. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning og eventuelle endringer.

Inspeksjonsmulighetene er svært begrenset. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig via kne loft i 2. etasje, men adkomsten er hindret av lagrede gjenstander. I tillegg finnes inspeksjonsluke i himling uten nedfellbar stige, noe som ytterligere begrenser sikker og forsvarlig kontroll. Store deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for nærmere undersøkelse.

### **Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

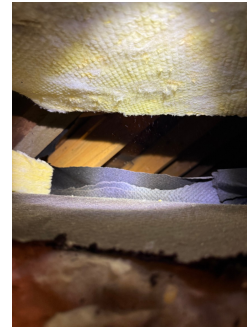
Når konstruksjonen kun i begrenset grad er inspisert, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp-/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at takkonstruksjonen gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll ved å rydde lagrede gjenstander og etablere forsvarlig og sikker adkomst. Nærmere undersøkelse bør gjennomføres ved planlagte arbeider i takkonstruksjonen, eller dersom det oppstår symptomer som misfarging, lukt, fuktgjennomslag eller lekkasje.

# Tilstandsrapport



Kneloft



Inspeksjon gjennom luken i himlingen



Loftsluken

## ! TG 2 Vinduer - 2.etasje

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer i 2.etasje. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de nok ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

## ! TG 1 Stort stuevindu

Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Vinduer - Øvrig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Kommentar:

Øvrige vinduer med diverse datering. Ved stikkprøver er det avdekket at vinduer har datering fra 1978, 1979, 1980 og 1984.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Naturlig konsekvenser av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra sent 70 og tidlig 80-tall, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

## TG 2 Ytter og skyvedørs balkongdør

Bygningen har heltre hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av disse dørene, men det må, som med de gamle vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

## TG 2 2-fløyet terrassedør

I PVC.

Kommentar;

Døren har ingen synlig datering, men er nyere og skiftet i regi av dagens eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra tv-stuen og hagen.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

## TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til hagen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trappen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Kommentar:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdte og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak (store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

#### Kommentar;

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet utenfor badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på tilstøtende 2 soverom.

1.etasje;

Laseren ble i spisestuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger i rommet og å tilstøtende soverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ble målt i 2.etasje i gangen og ut mot yttervegg (15 mm). Det ble målt tilsvarende avvik i begge etasjer.

Boliger som opprinnelig er oppført for over 100 år siden og er bygget ut i flere omganger siden, har normalt skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

### TG 2 Pipe og ildsted - TV-stue

Boligen har egen mursteinspipe og vedovn i tv-stuen. Utvendig sotluke.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å være oppmerksom på at eldre teglpipe er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted -Hovedstue

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 3 krypkjellere med adkomst fra 3 uavhengige luker/dører i grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

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

### Punkt 1;

Deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Dette gjelder i størst grad den største krypkjelleren, men det var lagrede gjenstander i alle 3 krypene. Krypkjellere er en fuktutsatt konstruksjon med forhøyet risiko for råte-, sopp- og fuktskader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen.

### Punkt 2;

Det er ikke etablert fuktsperre mot terreng i krypkjelleren. Uten fuktsperre vil jordfukt og vanndamp fra grunnen stige opp og bidra til høy relativ luftfuktighet i rommet. Krypkjeller er en risikokonstruksjon for fuktproblematikk, da det er begrenset ventilasjon og ofte lav temperatur, noe som øker faren for kondens og mikrobiell vekst.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

# Tilstandsrapport

## Punkt 1;

Det er ikke mulig å vurdere hele den tekniske tilstanden i noen av krypkjellerne, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fukttekniske skader. Det anbefales at krypkjelleren som er fylt med gjenstander ryddes og rengjøres, og det deretter gjennomføres en ny kontroll, gjerne av fagkyndig, for å kartlegge eventuell skadeutvikling.

## Punkt 2;

Manglende fuktsperre gir økt risiko for mugg- og råteskader i treverk, korrosjon av metallbeslag og kjellerlukt som kan påvirke inneklima i tilstøtende oppholdsrom. Tiltaket bør være å legge en diffusjonstett plastduk over hele grunnen, med god overlapp og oppbrett mot grunnmur, for å hindre fukttransport fra grunnen. Det anbefales at arbeidet utføres i kombinasjon med kontroll av ventilasjon og generelle fuktforhold i krypkjelleren, for å sikre langvarig effekt.



## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Dørene i boligen fremstår med forskjellige byggeår. Dørene vurderes å fungere slik innerdører skal fungere. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeskap (rom uten sluk). Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør, men rommet/installasjonen har ikke sluk eller er sikret med Waterguard.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Installasjon av vaskemaskin i rom uten sluk og uten lekkasjesikring innebærer en forhøyet risiko for vannskader ved lekkasje fra slanger, koblinger eller maskin. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til skjult fukt i gulv- og veggkonstruksjoner, med risiko for råte, sopp og følgeskader i tilstøtende rom.

Dagens løsning har kontrollert avrenning fra avløp, men det foreligger ingen automatisk stans av vann ved lekkasje eller sikring mot vann på gulv. Risikoen anses derfor å være høyere enn ved plassering i rom med sluk.

For å redusere risiko anbefales det å etablere lekkasjesikring, for eksempel i form av vannstopventil (Waterguard) eller tilsvarende system. Den mest robuste løsningen vil være å plassere vaskemaskinen i rom med sluk og tilfredsstillende fuktsikring.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Badekar med garnityr. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret til avløp, ifølge eier (ikke eget sluk)

Oppgradert i regi av dagens eier i 2022 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TG.2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vinduene over badekaret er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

#### Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 70 mm

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da området med størst fare for uønsket fukt er dusjonen som er plassert mot yttervegg, badstue og soverom med stort garderobeskap foran.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

## 2.ETASJE > BAD/WC

### Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hall/stue i retninge dusjsonen. Ved fordelerskapet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
20/2-2026



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales at i rom med vanninstallasjoner (Oppvaskmaskin) skal det være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne renne til og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, panelte vegger og himling.  
Sittebenk i trevirke. Ventil i himlingen. Sluk i gulvet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Badstuen er plassert sentralt i boligen med varme rom på tilstøtende sider. Det er ikke registrert luftespalte rundt konstruksjonen, noe som ikke vurderes som kritisk gitt plasseringen mot oppvarmede rom.

Det er registrert én ventil i himling. Det er ikke påvist egen tilluftsventil under ovn. Badstuer bør ha både tilluft og avtrekk plassert slik at naturlig luftsirkulasjon etableres.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilluft under badstuovnen medfører at den naturlige luftsirkulasjonen i badstuen ikke fungerer etter forutsatt prinsipp. Dette kan gi redusert luftutskifting, høy varmebelastning i øvre sjikt og mindre effektiv uttørking etter bruk. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning på treverk og konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilluftsventil plassert under badstuovn, samt sikre at avtrekksventil er plassert høyt og diagonalt i forhold til ovn, slik at naturlig luftsirkulasjon oppnås.

### 1. ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene som er plassert utenfor badet i 2. etasje og under innredningen på badet i 1. etasje. Det er synlige plastrør i krypkjelleren. Inntak og stoppekran i samme krypkjeller.

Kommentar;

# Tilstandsrapport

Rørapplegget består av diverse aldre, men det meste av rørapplegget opplyses å være oppgradert i 2018, 2021 og 2022.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Punkt 1;

Gjelder de eldste rørene i boligen.

### Punkt 2;

Gjelder i kjøkkenbenken og i krypkjelleren. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

### Punkt 3;

Fordelingsskapene er uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Punkt 1;

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart. For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

### Punkt 2;

Det bør etableres tettemuffer på rørene slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

### Punkt 3;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart.

For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav og anbefalinger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

## TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumper(2 stk).

Kommentar fra eier;  
Service utført 26/2-2026

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i krypkjelleren.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved entreen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.

2020 2020 i samband med renovasjon av 1. etg og nytt sikringskap.

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);**

- Nytt sikringsskap
- Elbil lader
- El ved renovering av 1. etg og 2. etg
- El til kjelleren
- El ved renovasjon av bad

**Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)**

**Nei, vi har ikke fått samsvarserklæring på alle arbeider men på noen særlig ikke på de mindre som elbil lader etc**

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?

**Ja det foreligger en kontrollrapport som ble utført i desember 2020. Det vil si at den er rett over 5 år gammel og den hadde ikke noen avvik**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei vi har investert i et nytt sikringsskap med jordfeilsbryter etc.**

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## 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 Deler av det elektriske anlegget i boligen har ukjent alder, men dagens eier utførte en større oppgradering i 2020. Eier har kun bodd i boligen siden 2018 og har samsvarserklæring for enkelte egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon på all dokumentasjon utført av dagens eier og for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.**

**Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2020 med påfølgende rettinger. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgå med tanke på oppgraderinger og utskifting.**

**På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningsakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskaade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG-2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Eventuell fuktsikring og drenering er nok fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

#### 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.

Eldre drencsystemer mangler ofte dagens krav til både utforming og kapasitet, og kan ha nedbrutte rør, mangelfull fallretning, eller tilslamming av masser gjennom flere tiår. Dette kan medføre at vann ikke ledes vekk på en effektiv måte, noe som igjen kan føre til fuktinntrengning, økt risiko for mugg, samt skader på bygningsmaterialer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drencrør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller.

### TG-2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren.

Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid.

Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalling svekker pussens beskyttende funksjon og kan på sikt gi økt fuktbelastning på underlaget dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt og frost.

Observasjonene vurderes som aldersrelaterte, men bør også ses i sammenheng med forhold registrert under bygningsdelene fuktsikring og drenering samt rom under terreng.

## ! TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med pumpeløsning og overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Ses i sammenheng med pumpeløsning og service.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

For eiendommer med septiktank og pumpeløsning er regelmessig drift og vedlikehold avgjørende for å redusere risiko for driftsstans og tilbakeslag. Manglende servicehistorikk på pumpe medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Pumpeenhet bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger. Dette omfatter normalt periodisk funksjonskontroll, rengjøring av pumpekammer, kontroll av nivåvippe/trykksensor og gjennomgang av elektriske komponenter. Det anbefales å etablere dokumentert serviceavtale dersom dette ikke foreligger.

Septiktank skal tømmes i henhold til kommunale forskrifter. Mangelfull tømming kan føre til redusert renseseffekt, luktproblemer, overbelastning av pumpe og økt risiko for tilstopping eller tilbakeslag mot bygning.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;  
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon. Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Radon;

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

## Brannceller;

Garasjen er sammenbygget med boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at garasjen er etablert som egen branncelle, eller at det er utført gasstett og røykhemmende konstruksjon mellom garasje og bolig. Garasjen antas oppført på 1970–80-tallet. Løsningen kan være utført i henhold til krav på oppføringstidspunktet, men dette er ikke dokumentert.

## Innvendig trapp;

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Utvendig trapp;

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav til rekkverk, dette gjelder åpninger i rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

## Brannceller;

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse kan medføre økt risiko for røyk- og branngass-spredning fra garasje til bolig ved en eventuell brann. Garasjer representerer normalt høyere brannbelastning enn oppholdsrom, blant annet på grunn av kjøretøy, drivstoff og lagrede materialer. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen mellom garasje og bolig, herunder: Tetthet i vegg og himling, Gjennomføringer for tekniske installasjoner, Dør mellom garasje og bolig (brannklassifisering og selvlukker), Ved manglende brann- og røykseparasjon bør dette vurderes oppgradert for å redusere risiko.

## Innvendig trapp;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

## Utvendig trapp;

Rekkverket har åpninger som er større enn anbefalt maksimal åpning på 10 cm. Dette kan medføre økt risiko for at særlig barn får kropp eller hode mellom spiler, og innebærer redusert sikkerhet i bruk sammenlignet med dagens kravsnivå. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger ikke overstiger 10 cm. Tiltaket vurderes som teknisk enkelt og vil forbedre personsikkerheten ved bruk av trappen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

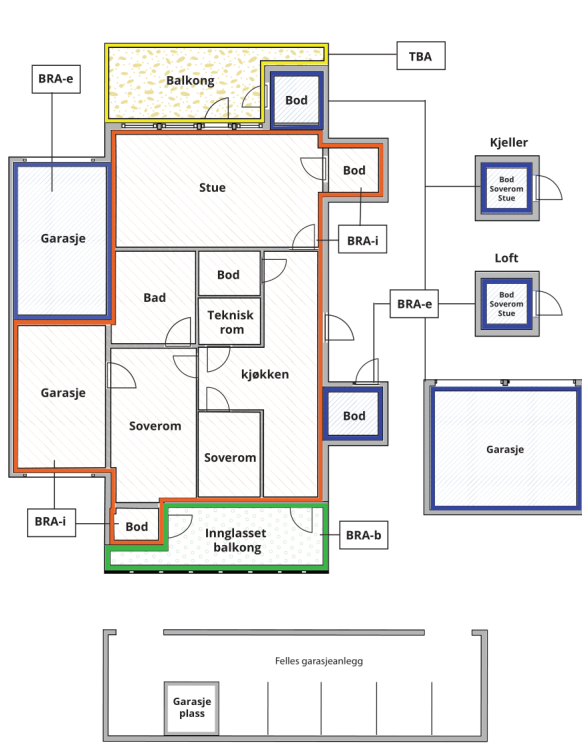
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	127	18		145	24
2.Etasje	43			43	
<b>SUM</b>	<b>170</b>	<b>18</b>			<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/hall, bad/wc, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, soverom, soverom 2, badstue	Garasje	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innhentet tilgjengelig tegningsmateriale fra kommunen. Fremlagte tegninger er datert 1945 og 1970. Tegningsgrunnlaget gir i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom foreliggende kommunale tegninger og faktisk bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning før bruk anses lovlig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* -Skiftet vinduer i 2.etasje og enkelte i 1.etasje 2021  
-Bad/wc med badstue 1.etasje 2022  
-Bad/wc 2.etasje 2021  
-Diverse røropplegg(vann og avløp) 2021 og 2022 ifm badene

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sven Erik Backson	Rekvirent
	Lisen Gunilla Backson	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	539		0	2806.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Marcus Thranes vei 55

### Hjemmelshaver

Backson Lisen Gunilla, Backson Sven Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Marcus Thranes vei 55 ligger med idyllisk beliggenhet ned mot Vesletjern i et veletablert boligområde på Fjellhamar. Gangavstand til Metro senter med alt av servicetilbud og kort vei til Lillestrøm senter. Til Oslo sentrum tar det ca. 20 minutter med bil og 20 minutter med tog fra Lillestrøm stasjon. Området har flere rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det kort vei til svømmehall på Kjenn, og det er et aktivt fotball, håndball og ishockeymiljø på Lørenskog. Gode bade- og turmuligheter ved Langvannet og Vesletjern både sommer. Gangavstand til Fjellhamar og Fjellsrud skole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

### Om tomten

Eiendommen var dekket av snø på befaringdagen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	29.06.1945	Plan, snitt og fasader-Tilbygg bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.06.1970	Plan, snitt og fasader endring i takkonstruksjon	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	07.10.2021	Bad 2 etg: Levert og montert; Varmekabel - Koblingsboks i kne-bod for tilkobling av tilførsel til bryterpanel. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	19.12.2020	Etablering av nytt inntak, eksisterende inntaksboks. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	04.12.2023	Legge om avløp til kjeller vaskemaskin og oppvaskmaskin	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	09.05.2022	Del faktura iht tilbud komplett bad 1 etg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	24.05.2022	Faktura iht tilbud bad og badstue	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	01.06.2022	Faktura iht tilbud bad og badstue	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.08.2022	Slutt faktura iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.09.2021	Faktura oppstart bad 2 etg iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.10.2021	Slutt faktura iht tilbud bad 2 etg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	10.05.2022	Membrantekking av våtrom opp til 10 mkv.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.02.2019	Kjøkken og bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	11.04.2019	Kjøkken og fellesrom	Gjennomgått	1	Nei
Kontrollskjema gulvmembran	10.05.2022	Gulvmembran på badet.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	08.03.2019	Rehabilitering av teglsteinspipe med stålrør og montering av ildsted	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	25.03.2019	Rehabilitering av sikringsskap. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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