

Tilstandsrapport



Enebolig



Granittvegen 20, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 19, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 12085-1202

Referansenummer: SV3093

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur/kjellervegger i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset sokkeletasje. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, montert i trekarm med utvendig aluminiumsbekledning. Malt inngangsdør og balkong/terrassedører i trekarm med aluminiumskledning utvendig.. Underetg. med 21m² terrasse (betongdekke på mark).
1. etg. med ca 24 m² terrasse i front av inngangsparti.
2. etg. med veranda på 22m².
3. etg./loft med balkong på 7m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, MDF-plater og malte strier. Innvendige tak har trepanel, folierte himlingsplater og mdf-staver. Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunn i underetasje og 1. etg.

Boligen har elementpipe, kleberstein vedovn i u-etg, elementpeis med innsats i stue og sotluke i bod. Malte tretrapper mellom etasjene. Innvendige malte og umalte fyllingsdører i trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er etablert på 1990-tallet. Veggene har brystning med fliser og panel på øvre del. Himling med MDF-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg e.l fra byggeåret under fliser som tettesjikt. Rommet har servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret, men ble modernisert ca. 2015 med nye overflater. Det er lagt fliser direkte over det opprinnelige gulvbelegget, og det er montert våtromsplater utenpå eksisterende våtromstapet på vegg. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 8mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og vinylbeleggbelegg e.l. fra byggeår som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinklet innredet med skapfronter i profilert utførelse og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og

underskap. Kjøkkenet har nisjer til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv malt strie på vegger og folierte himlingsplater på tak. Toalett og servant. Mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjonssystem med spalter i vinduer og sentral på vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Boligen har en brannslukker og batteridrevne røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Basert på synlige fjellformasjoner i terrenget vurderes det imidlertid som sannsynlig at boligen er fundamentert på fjell. Dreneringen er fra 1989. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.. Forstøtningsmurer er av betong. Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir en ujevn og varierende terrengformasjon. For å oppnå optimale forhold med hensyn til avrenning og fuksikring, bør terrenget i størst mulig grad helle vekk fra boligen. Ut i fra oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

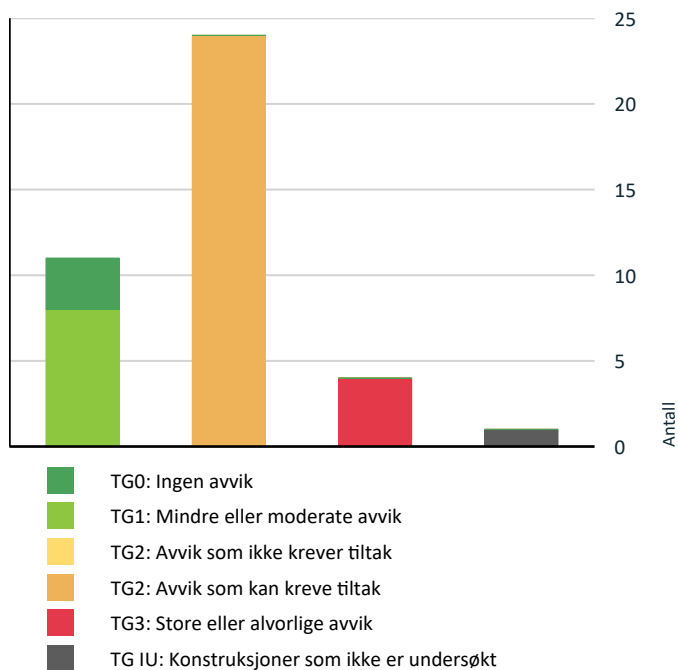
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

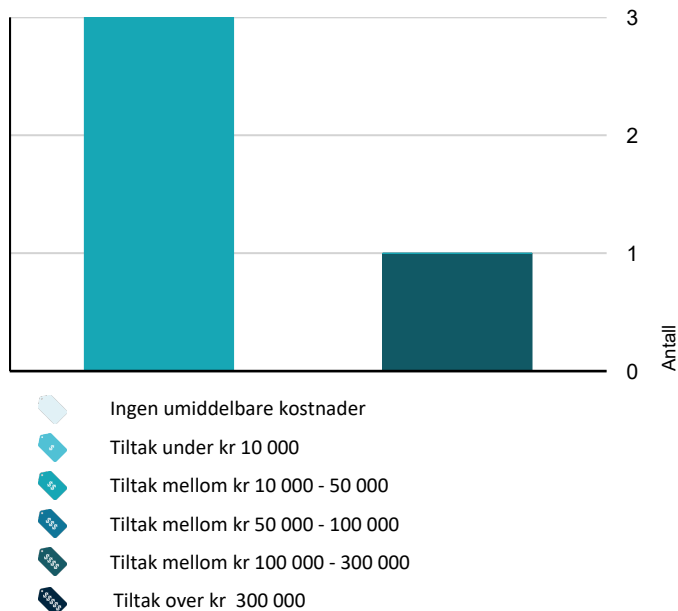
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere skulle monteres der det var fare for nedfall mot inngangspartier, gangarealer eller steder med ferdsel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på veggflater innenfor dusjens våtsone. Våtsonen strekker seg fra gulv til tak og minst én meter ut til hver side fra dusjkabinettet. Trepanel regnes som et fuktfølsomt materiale og er ikke egnet i våtsoner. Løsningen anses som fuktteknisk uheldig og øker risikoen for oppfukting, mugg- og råteskader over tid.

Manglende veggflis og membran under servant i innredning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke påvist membran eller annen vanntett løsning i våtsonen under servanten. Dette skaper usikkerhet om det er benyttet membran i øvrige deler av baderommets vegger. Uten synlig eller dokumentert tettesjikt kan det ikke verifiseres om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning i henhold til gjeldende krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Ingen effekt i takventil på bad.

Det er tilluftsspalte under baderomsdøren, men åpningen vurderes som liten og kan være utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning ved bruk av mekanisk avtrekk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og gir ikke mulighet for visuell inspeksjon. Det er en større inspeksjonsluke plassert på vaskerommet, men denne er skrudd fast og har ikke hengsler eller annen praktisk løsning for åpning. Tilgangen vurderes derfor som lite brukervennlig og krever to personer for forsvarlig håndtering.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på terrassedøren i underetasjen er delvis defekt. Døren lar seg ikke låse helt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på balkong i toppetasjen. På veranda i 2. etg. er rekkverkshøyden målt til 93 cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Impregnert spaltegulv på balkongen er kun delvis festet og er ikke skrudd fast i sin helhet med to skruer i hvert innfestingspunkt. Dette medfører noe bevegelse i bordene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe løs eller bølgende malt strie (pløser) på kjøkken, samt stedvis oppsvulmede skjøter i laminatgulvet i stue, noe som indikerer fuktpåvirkning eller slitasje over tid.

Et soverom i underetasjen har skader i folierte takplater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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.

2. etg: Stue med 27mm høydeforskjell over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter. Kjøkken 20 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter. Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert plast montert i innforet yttervegg mot terreng i kjeller. Bruk av plast som dampsperre på innsiden av yttervegg mot terreng var en vanlig løsning på 1980-tallet, men anses i dag som en fuktteknisk uheldig konstruksjon. Plast på varm side kan hindre naturlig uttørring av fukt som trenger inn fra grunnen eller betongveggen, og kan medføre risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.

Ved hulltaking er det målt et fuktnivå på 23,3 vektprosent inne i trekonstruksjonen, noe som overstiger kritisk grenseverdi og indikerer et fuktproblem. Dette støtter mistanke om at veggoppbygningen ikke er egnet for forhold mot terreng, og at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til uttørring.

Grenseverdier for fukt i treverk (vektprosent):
0–15% Tørt treverk – normalt tilstand, ikke risiko for biologisk nedbrytning.
15–18% Øvre normalgrense – begynnende fuktpåvirkning. Bør følges opp, spesielt i lukkede konstruksjoner.
18–20% Kritisk nivå – risikoområde for mugg og råte. Tiltak kan være aktuelt.
> 20% For høyt fuktinnhold – risiko for råte og soppvekst. Langvarig fukt over 20 % kan gi skade.
> 25–30% Akutt høyt nivå – stor risiko for rask nedbrytning. Umiddelbare tiltak bør vurderes.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar litt i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør i plast er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke. Røret fremstår uten synlige skader på det tilgjengelige området, men øvrige deler er ikke inspiserbare uten destruktive inngrep.

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

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

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Det mangler klemlister i toppen av fuksikring/grunnmursplast.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Vertikalt riss er observert i pusset fasade på vegg mot øst. Det er ikke registrert tegn til andre bevegelser eller sprekkdannelser.
Utbedring anbefales for å hindre vanninntrenging og for å ivareta fasadens levetid.

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Ved innkjørselen til eiendommen er det etablert en støttemur med høyde opp til 95 cm av betong mot lavere gårdsplass. Det er etablert annen fysisk sikring i form av beplantning på deler av murens øvre kant, men øvrige partier av muren står uten noen form for sikring.
Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots.

I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel, anbefales rekkverk eller annen form for sikring.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir varierende høydeforskjeller. De naturlige fjellformasjonene hindrer stedvis anbefalt fall vekk fra bygningskroppen. For å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktmotstand mot grunnmur, anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

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

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert tett ned mot gulvet, med elastisk fuging (silikon) i overgangen mellom vegg og gulv. Løsningen avviker fra anbefalt praksis, hvor det normalt skal være en klaring mellom plate og gulv for å hindre oppsug av fukt.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigstilt 1990

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Eier opplyser om at vaskerom ble modernisert i ca 2015 med nye våtromsplater på vegger og fliser på gulv over opprinnelig gulvbelegg og våtromstapet.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere skulle monteres der det var fare for nedfall mot inngangspartier, gangarealer eller steder med ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er viktig med dryppspalte mellom omramming og vannbrett, dette bidrar til å forhindre fuktansamling og råte.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.



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



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og gir ikke mulighet for visuell inspeksjon. Det er en større inspeksjonsluke plassert på vaskerommet, men denne er skrudd fast og har ikke hengsler eller annen praktisk løsning for åpning. Tilgangen vurderes derfor som lite brukervennlig og krever to personer for forsvarlig håndtering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Etablere adkomst i konstruksjonen.

Uten inspeksjonsmuligheter kan det være vanskelig å oppdage byggtekniske feil, som bl.a svakheter i bærende konstruksjoner eller manglende ventilasjon.



Fastskrudd luke



Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, montert i trekarm med utvendig aluminiumsbekledning.

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og balkong/terrassedører i trekarm med aluminiumskledning utvendig..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på terrassedøren i underetasjen er delvis defekt. Døren lar seg ikke låse helt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Låsekassen må skiftes ut eller repareres slik at døren kan lukkes og låses forskriftsmessig.



Deffekt låsekasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Underetg. med 21m² terrasse med betongdekke på mark.

1. etg. med ca 24 m² terrasse i front av inngangsparti.
2. etg. med veranda på 22m².
3. etg/loft med balkong på 7m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på balkong i toppetasjen. På veranda i 2. etg. er rekkverkshøyden målt til 93 cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Impregnerert spaltegulv på balkongen er kun delvis festet og er ikke skrudd fast i sin helhet med to skruer i hvert innfestingspunkt. Dette medfører noe bevegelse i bordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering for å ivareta personsikkerheten.

Balkonggulv må skrues ferdig for å sikre stabilitet i gulvbord.



Rekkverk veranda 93 cm.

Tilstandsrapport



Balkongrekkverk 90cm.



Balkonggulv

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har trepanel, MDF-plater og malte strier.
Innvendige tak har trepanel, folierte himlingsplater og mdf-staver.

Overflatene fremstår generelt med en forventet tilstand i henhold til alder og normal bruk, men det er enkelte steder registrert mindre skader og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe løs eller bølgende malt strie (pløser) på kjøkken, samt stedvis oppsvulmede skjøter i laminatgulvet i stue, noe som indikerer fuktpåvirkning eller slitasje over tid.

Et soverom i underetasjen har skader i folierte takplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Noe skader og vridning i folierte takplater



Oppsvulmet skjøt i laminatgulv.



Pløser i malt strie

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunn i underetasje og 1. etg.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

U- etg: Hovedsoverom og soverom mot øst. 2mm over hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.

1. etg: Vindfang 3mm hele rommet, trapperom 4 mm hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.

2. etg: Stue: 27mm over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter.

Kjøkken 20 mm hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter.

Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Tilstandsrapport

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.

2. etg: Stue med 27mm høydeforskjell over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter. Kjøkken 20 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter. Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

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.



Stuegulv i hjørnet mot sørøst. 8,8 cm



Stuegulv i område nordvest 11,5cm (27mm lavers)

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, kleberstein vedovn i u-etg, elementpeis med innsats i stue og sotluke i bod..

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørnet mot sørøst. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,3.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert plast montert i innforet yttervegg mot terreng i kjeller. Bruk av plast som dampspærre på innsiden av yttervegg mot terreng var en vanlig løsning på 1980-tallet, men anses i dag som en fuktteknisk uheldig konstruksjon. Plast på varm side kan hindre naturlig uttørring av fukt som trenger inn fra grunnen eller betongveggen, og kan medføre risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.

Ved hulltaking er det målt et fuktnivå på 23,3 vektprosent inne i trekonstruksjonen, noe som overstiger kritisk grenseverdi og indikerer et fuktproblem. Dette støtter mistanke om at veggoppbygningen ikke er egnet for forhold mot terreng, og at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til uttørring.

Grenseverdier for fukt i treverk (vektprosent):

0–15% Tørr treverk – normaltstandIkke risiko for biologisk nedbrytning.

15–18% Øvre normalgrense – begynnende fuktpåvirkning. Bør følges opp, spesielt i lukkede konstruksjoner.

18–20% Kritisk nivå – risikoområde for mugg og råte. Tiltak kan være aktuelt.

> 20% For høyt fukttinnhold – risiko for råte og soppvekst. Langvarig fukt over 20 % kan gi skade.

> 25–30% Akutt høyt nivå – stor risiko for rask nedbrytning.

Umiddelbare tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktmåling bør gjentas over tid for å følge utviklingen hvis tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen,

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper gir økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar litt i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dørblad tar i terskel/karm

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er etablert på 1990-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, arbeid utført av fagpersonell eller opplysninger om bruk av godkjente membransystemer.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har brystning med fliser og panel på øvre del. Himling med MDF- panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på veggflater innenfor dusjens våtzone. Våtsonen strekker seg fra gulv til tak og minst én meter ut til hver side fra dusjkabinettet. Trepanel regnes som et fuktfølsomt materiale og er ikke egnet i våtsoner. Løsningen anses som fuktteknisk uheldig og øker risikoen for oppfukting, mugg- og råteskader over tid.

Manglende veggflis og membran under servant i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må etableres egnede overflater i våtsoner (som flis eller godkjent våtromsplater) samt nærmere kontroll av underliggende membran for å ivareta tilstrekkelig fuktsikring.

Uten tilstrekkelig membran/tettesjikt i våtsoner er det høy risiko for at vann kan trenge gjennom konstruksjonene og medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er uegnede materialer i våtsoner.



Mangelfull veggkledning i servantens våtzone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gulv ved sluk 12,8 cm.



Gulv ved dørterskel 10,5cm

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra byggeåret under fliser som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke påvist membran eller annen vanntett løsning i våtsonen under servanten. Dette skaper usikkerhet om det er benyttet membran i øvrige deler av baderommets vegger. Uten synlig eller dokumentert tettesjikt kan det ikke verifiseres om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare om badet har fungerende og forskriftsmessig membranløsning, Eventuelle tiltak må vurderes ut fra undersøkelsens funn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist manglende membran/tettesjikt på våtrommet under servant.



Løs slukrist på sluk nr. 2



Manglende slukrist under dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Fuktkader på innredning

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Ingen effekt i takventil på bad.

Det er tilluftsspalte under baderomsdøren, men åpningen vurderes som liten og kan være utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning ved bruk av mekanisk avtrekk.

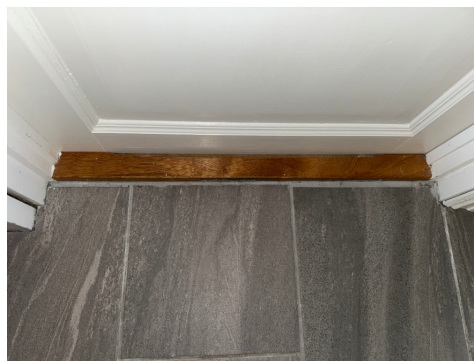
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkssystemet må utbedres, dette kan innebære rengjøring, justering eller utskifting av vifte-/kanalanlegg.

Funksjonell ventilasjon er viktig for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å øke spalten for å bedre ventilasjonen. Dersom spalten er for liten, kan ventilasjonen bli utilstrekkelig, noe som øker risiko for fuktskader, kondens og dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Liten luftespalte under dør.

Tilstandsrapport



Ingen effekt i ventil.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt gjennom eksisterende inspeksjonsluke uten at det ble avdekket unormale forhold. Undersøkelsen er utført i tilstøtende trapperom, under trapp og bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling i trekonstruksjonen viste en verdi på 7,9 vektprosent, noe som anses som tørt og innenfor normalområdet.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret, men ble modernisert ca. 2015 med nye overflater. Det er lagt fliser direkte over det opprinnelige gulvbelegget, og det er montert våtromsplater utenpå eksisterende våtromstapet på vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av underliggende membranløsninger eller konstruksjonens fuksikring. Løsningen vurderes som kosmetisk oppgradering, og det må påregnes at rommets tetthet og levetid er begrenset i forhold til dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert tett ned mot gulvet, med elastisk fugging (silikon) i overgangen mellom vegg og gulv. Løsningen avviker fra anbefalt praksis, hvor det normalt skal være en klaring mellom plate og gulv for å hindre oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplatene kan, dersom silikonfugen ikke er tett eller vedlikeholdt, trekke fukt ved vannsøl på gulvet – spesielt som følge av kapillært oppsug i nedre kant. Dette kan over tid føre til svelling eller skade på platen.



Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca 8mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.



Målt høyde ved sluk 11 cm



Målt høyde ved dørterskel 10,2 cm

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbeleggbelegg fra byggeår som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Egen hulltaking ble ikke vurdert som nødvendig, da eksisterende inspeksjonsluke ga tilsvarende tilgang og innsyn til konstruksjonen som en standard hulltaking ville gjort.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har vinklet innredet med skapfronter i profilert utførelse og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Kjøkkenet har nisjer til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv malt strie på vegger og folierte himlingsplater på tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Røropplegg i kobber med plastkappe.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

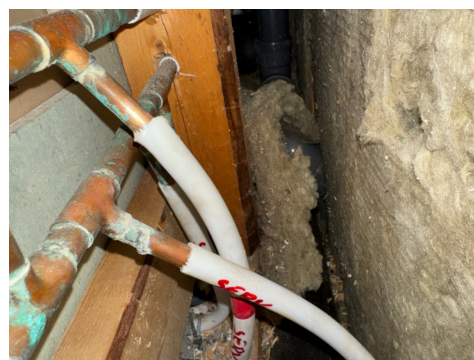
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke. Røret fremstår uten synlige skader på det tilgjengelige området, men øvrige deler er ikke inspiserbare uten destruktive inngrep.

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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilgjengelighet og funksjon knyttet til stakemuligheter i avløpssystemet.



Delvis synlig avløpsrør i plast fra inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjonssystem med spalter i vinduer og sentral på vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Ingen tegn til varmegang i stikk

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

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.
1989
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?
Ja
Samsvarserklæring 2022 av Rønning Installasjon AS: Opplegg av stikkontakt for varmepumpe. Tilkobles eksisterende utestikk kurs. Samsvarserklæring 2025 av BRATÅS ELEKTRO AS: Skiftet ut 3 stk defekte gulvvarmestater. En på bad 1.etg, en i midtre soverom kjeller, og en ute i garasje. Skiftet også ut en lysbryter i bod kjeller. Tok en kjapp visuell sjekk av annet utstyr i boligen.
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
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 varmtvannsbereder, jmfør 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?
Nei

Tilstandsrapport

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 Nummereringen i kursfortegnelsen stemmer ikke helt overens med den faktiske plasseringen av sikringene i skapet.

Ifølge samsvarserklæring fra mai 2025 ble det utført en kjøpp visuell sjekk av øvrig elektrisk utstyr i boligen, uten at det ble registrert avvik.

Det elektriske anlegget er 35 år gammelt, og selv om det ikke er registrert konkrete avvik, kan det være fornuftig å få gjennomført en helhetlig vurdering eller en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette for å sikre at anlegget fortsatt er i forskriftsmessig stand og tilpasset dagens bruk.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med én brannslukker og batteridrevne røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukker fra 2020
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler i alle etasjer.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Basert på synlige fjellformasjoner i terrenget vurderes det imidlertid som sannsynlig at boligen er fundamentert på fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler klemplister i toppen av fuktsikring/grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Utbedring av klemplister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.



Manglende klemplister i topp på fuktsperre.

Tilstandsrapport



Fuktsperre delvis under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikalt riss er observert i pusset fasade på vegg mot øst. Det er ikke registrert tegn til andre bevegelser eller sprekkdannelser. Utbedring anbefales for å hindre vanninntrenging og for å ivareta fasadens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risset bør åpnes, rengjøres og fylles med egnet reparasjonsmørtel. Overflaten tilpasses eksisterende puss for å sikre jevn finish og hindre fuktinntrenging.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved innkjørselen til eiendommen er det etablert en støttemur med høyde opp til 95 cm av betong mot lavere gårdsplass. Det er etablert annen fysisk sikring i form av beplantning på deler av murens øvre kant, men øvrige partier av muren står uten noen form for sikring. Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots.

I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel, anbefales rekkverk eller annen form for sikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres sikringstiltak i form av rekkverk, gjerde eller annen fysisk barriere langs murens øvre kant – særlig på de høyeste partiene – for å redusere risikoen for personskade ved fall. Det bør tas spesielt hensyn dersom området er tilgjengelig for barn, eller dersom muren grenser mot hardt underlag som grus



TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir en ujevn og varierende terrengformasjon. For å oppnå optimale forhold med hensyn til avrenning og fuktsikring, bør terrenget i størst mulig grad helle vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir varierende høydeforskjeller. De naturlige fjellformasjonene hindrer stedvis anbefalt fall vekk fra bygningskroppen. For å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktmotstand mot grunnmur, anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere lokale tiltak for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren der det er mulig, og forholdene bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell fuktpåvirkning over tid.



Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigstilt 1996

Beskrivelse

Garasjen har støpt betongdekke direkte på grunn. Veggkonstruksjonen består av en kombinasjon av murverk og bindingsverk. Bindingsverksdelene er utvendig kledd med tømmermannspanel, mens øvrige veggflater er oppført i pusset Leca. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Bygningen inneholder én biloppstillingsplass uten garasjeport, samt tre boder i 1. etasje. Loftet har adkomst via plassbygget trapp og inneholder tre boder i tillegg til gang/trapperom.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



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

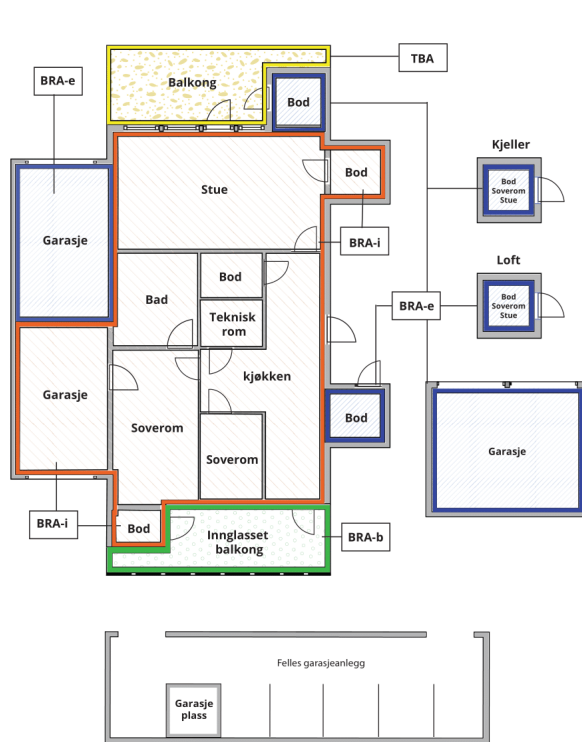
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

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)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	63			63	21		63
1. etasje	13			13	24		13
2. etasje	63			63	22	3	66
3. etasje/loft	18			18	7	4	22
SUM	157				74	7	164
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
1. etasje	Vindfang, Trapperom, Toalettrom, Vaskerom		
2. etasje	Stue/trapperom, Kjøkken		
3. etasje/loft	Trapperom, Soverom		

Kommentar

ALH = Deler av areal langs yttervegger har for lav takhøyde pga skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe el-arbeider og rørleggerarbeid, (se egenerklæringsskjema).

Samsvarserklæringer fra el-arbeider foreligger, men ingen dokumentasjon rundt rørleggerarbeid utført av Kjell Trandem AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
Loft		26		26	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Biloppstillingsplass, Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Loft		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Trapperom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	9
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	19	148		0	1056.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Granittvegen 20							
Hjemmelshaver Teigberget Lena Bjørndalen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Børrud, mellom Skotterud og Tobøl. Området fremstår som rolig og attraktivt for både familier og etablerte husholdninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 056 m², pent opparbeidet med prydbusker, hekker og variert beplantning. Tomten er noe kupert og har flere partier med synlig fjell i dagen. Det er lagt belegningsstein foran inngangspartiet samt et område med betongheller. Mot øst fremstår eiendommen som naturtomt med lyng og skogbunn. Det er gruset innkjørsel frem til garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV3093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon