

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Habberstadvegen 10, 2056
ALGARHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 114, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 602 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 22461-1085

Referansenummer: PP9080

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

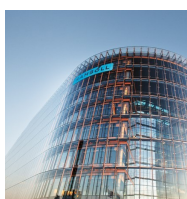
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

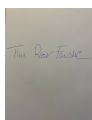
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Enebolig over 2 hovedplan samt innredet kjeller. Boligen ble oppført i 1992. Boligen er oppgradert nylig i 2024-2025 med blant annet nytt bad og kjøkken i 1. etasje samt oppgradering av overflater. Boligen fremstår som i normalt godt stand. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggt teknisk standard fra det året den ble oppgradert.

Driftsbygning fra 2006 med innredet del/ oppholdsrom(P-rom) fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Det er kun utført en forenklet, visuell vurdering av driftsbygningen, og denne vurderingen er ikke en tilstandsrapport etter NS3600. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige overflater, og skjulte avvik kan forekomme. Videre undersøkelser utført av fagperson må påregnes. Innredede rom i driftsbygningen som fremstår som rom for varig opphold samt tilhørende konstruksjoner og installasjoner er imidlertid tilstandsvurdert etter NS3600, i tråd med gjeldende praksis og krav om å vurdere rom etter faktisk bruk og fremståelse.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak fra 1992 i følge selgers opplysninger. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med brettex og overliggende sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag er fra boligens byggeår (1992). Løsningene er utført som tradisjonelle renner og nedløp i metall, med tilhørende beslag ved takfot, overgangsdetaljer og gjennomføringer.

Blindkott med adkomst via luke i knevegg i soverom. Det er vurdert å være blindkott og kaldtloft uten adkomst for inspeksjon i boligen.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024. Boligen har slett entrèdør med glassfelt fra 2024. Balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2024.

Utgang fra stue til en syd-vendt Innglasset terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med laminatbord og har et rekkverk laget av treverk og glass. Himlingsflate med plater. Rekkverkhøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt

med utebelysning, stikkontakter og elektrisk terrassevarmer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra innglasset terrasse til sør-øst vendte åpne terrasser på ca 12 m2 og 9 m2. Trekonstruksjoner belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 90 cm.

Adkomst til boligen via delvis overbygget inngangsparti på ca 8 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 93 centimeter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje:
Gulvoverflater av: parkett
Veggoverflater av: malte flater og MDF plater
Himlingsoverflater av: MDF panel.

1. Etasje
Gulvoverflater av: Laminatgulv.
Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater.
Himlingsoverflater av: MDF panel. Downlights i entrè, stue og kjøkken.

Kjeller:
Gulvoverflater av: Laminatgulv.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: MDF panel.

Profilerte innerdører.

Innvendige trapper av treverk.

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

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

Elementpipe fra byggeår. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet. Feieluke plassert i soverom i kjeller.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. Etasje.
Bad fra 2025 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med MDF panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad i kjeller.
Bad fra byggeår verifisert via selgers opplysninger og årstall på sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet er i følge selgers opplysninger oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttet downlights.

Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Himlingsflate med MDF panel og flislagt kasse med downlights. Vegghengt servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med opphøyet dusjsone, glassdør og to-greps armatur. Innmurt boblebadkar. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør fra byggeår samt synlige kobberrør fra 2024. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom benkeplater og overskap er det fliser malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2024. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med MDF panel. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Belysning på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av rommet. Lekkasjevarsler/ føler er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår. Hovedstoppekran plassert i bad i kjeller. Synlige og skjulte vannrør av rør-i-rør fra byggeår og 2024/25.

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra byggeår og 2024/25. Stakeluker plassert i kjeller.

Oso varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2024 plassert i bad i kjeller.

Sikringskap plassert i entrè i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Grunnmur av typen multimurlignende konstruksjon. Består av kassetter med gips på to sider og en ramme av treverk med utfyllende isolasjon. Deretter ble det forskalet og støpt utvendig eller brukt sprøytebetong på utsiden som utgjør bærende grunnmur.

Boligen er i følge selgers opplysninger tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Driftsbygning med innredede rom. - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjoner/ saltak i trekonstruksjoner bestående av takstoler, takbjelker og åstak. Synlig undertak av plastduk.

Vinduer med to-lags isolerglass fra 2006.

Slett entrèdør fra 2017 med 3-lags isolerglass.

Adkomst til rom benyttet for varig opphold via veranda på ca 36 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 95 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje ble innredet i 2017 i følge selgers opplysninger. Gulvoverflater av: Parkett. Veggoverflater av: Malte flater. Himlingsoverflater av: MDF plater.

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner.

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

Teglsteinspipe fra ukjent årstall. Det var ikke montert ildsted på befaringsstidspunktet.

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Innvendig trapp av treverk til loft.

Rom for varig opphold har profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og

Beskrivelse av eiendommen

plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon med naturlig avtrekk ut av rommet er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning Fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt keramisk platetopp. Innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra 2017 i følge selgers opplysninger. Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i underliggende bod i kjeller.

Synlige avløpsrør fra 2017 og ukjent årstall.

Mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via vindusspalter.

Oso varmtvannstank på ca 200 liter vurdert til å være fra 2016 plassert i kjeller.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i innredet del av bygningen.

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 fremlagt originale plantegninger. Det er enkelte avvik i kjelleretasje og 2. etasje mellom originale tegninger og dagens bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Rommene er vurdert slik de fremstår på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

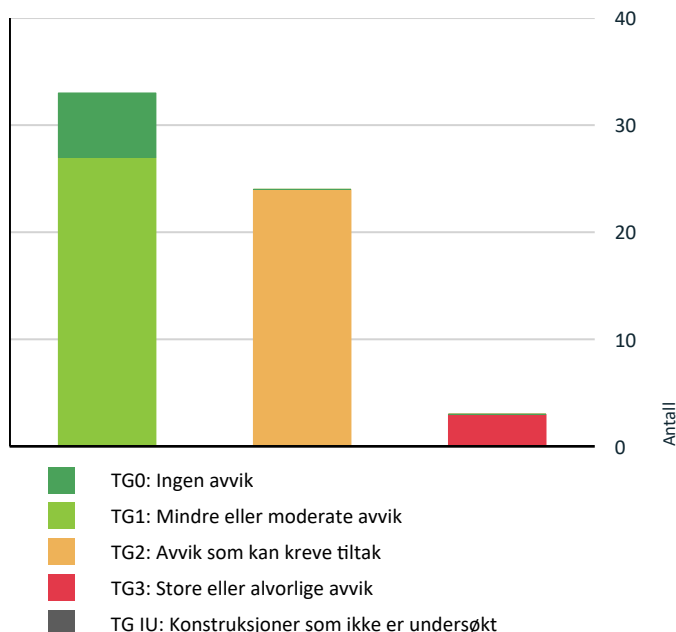
Driftsbygning med innredede rom.

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

Det er fremlagt originale byggetegninger og det er avvik fra tegninger og bruken på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av bygningen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

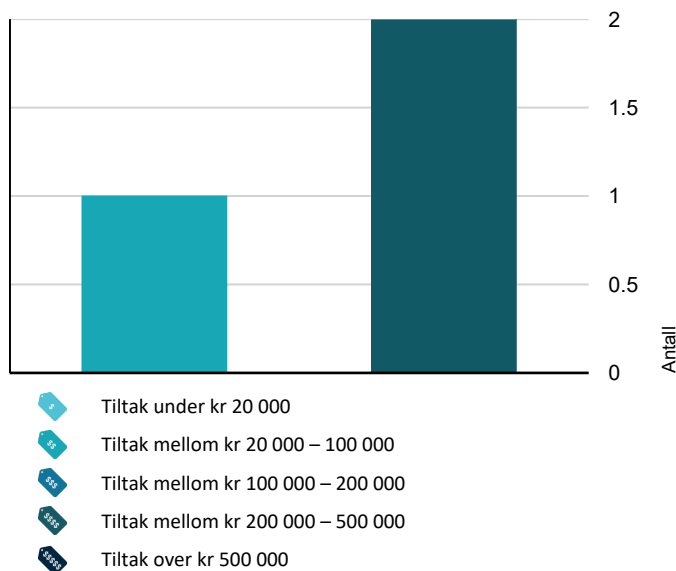
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utført hulltagning i veggkonstruksjon under terrengnivå med Protimeter fuktmåler, hvor det ble registrert relativ fuktighet (RF) på 92 % og trefuktighet på 27 %. Verdien overstiger normale grenseverdier for treverk og nærmer seg metningspunktet, noe som indikerer høy risiko for råte og muggvekst i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen er over forventet levetid, og det er påvist høye fuktverdier i multimur ved hulltaking under terreng. Funksjonssvikt anses sannsynlig. Tiltak anbefales.

Det mangler stedvis topplst på grunnmursplast og plsten er avsluttet ved og under bakkenivå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det ble i tillegg observert følgende mangler: Manglende fall fra dørterskel mot sluk. Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon av sluk. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved dørterskel. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i fliser i dusjsone. Det er usikre rørgjennomføringer i vegg. Vegger mot/under bakkenivå er i tillegg vurdert til å være en del av en risikokonstruksjon(multimur).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår (1992). Takets alder innebærer økt risiko for slitasje, svekkede detaljer og potensiell utetthet. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå. Det ble i tillegg observert sprukket takstein og mosegrodder områder.

Reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendig for å forlenge takets levetid og hindre ytterligere skade. Både yttertaket og kaldloftet bør holdes under regelmessig oppsikt for tidlig å fange opp utvikling av nye avvik.

Se også informasjon under avsnitt om takkonstruksjon/loft.

Det er avvik:

Innglasset terrasse har knust skyvedør.

Det er observert vannansamling på gulv i innglasset terrasse. Årsaken til ansamlingen er ukjent, og det er ikke observert skader på gulv eller konstruksjon.

Selgers opplysninger tilsendt etter befaring utført 13.11.2025:

I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater. Etter kraftig regn og vind den 18.12.2025 ble det observert enkelte vanndråper på panelet.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er avvik:

Renner og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje, deformasjon, tæring og svekkede skjøter er vanlig. Alder og normal levetid tilsier at funksjonen kan være redusert.

Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmuren anbefales.

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

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

Dette gjelder alle utvendige terrasser.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

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

Det er avvik:

Det er ved befaring 13.11.2025 registrert fuktmerker og lekkasje på kaldtloftet, og forholdet ble vurdert til TG3. Tilstandsgraden er nå endret til TG2 på bakgrunn av opplysninger om at årsaken til lekkasjen skal være utbedret. Det er fremlagt dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse datert 05.01.2026 samt bildedokumentasjon.

Endringen av tilstandsgrad er derfor ikke basert på ny befaring eller verifiserende undersøkelser. Selger er profesjonell part og det er derfor lagt vekt på utførende håndverkers arbeidsbeskrivelse og profesjonsansvar ved endring av tilstandsgraden.

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

Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under feilukken. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 § 11-9 og retningslinjer i SINTEF Byggforsk 752.135. Manglende plate medfører økt risiko for antennelse av brennbart gulv dersom glør eller varm sot faller ut ved feiling. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet. Ved montering av ildsted må ildfast plate monteres.

Pipen mangler toppbeslag over tak. Dette avviker fra normal standard for elementpiper og medfører risiko for vanninntrengning og følgeskader.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft 2. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket er fra 1992 og har oppnådd alder hvor slitasje og svekkelser er vanlig. Det er registrert brukket takstein utvendig. Blindkott mot nord-vest og kaldtloft over 2. etasje kan ikke inspiseres, og skjulte følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

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

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

Enkelte dører subber i terskel eller karm og bør justeres.

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør fra 1992 av kobber og rør-i-rør har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje og svipt i tilkoblinger øker.

Rekkverket har en høyde og utforming som ikke tilfredstiller dagens krav.

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

Det er avvik:

Avløpsrør fra 1992 har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje, sprekke dannelse og tette rør øker.

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

Sikringskap plassert i entré i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør/ rør-i-rør er avsluttet innenfor vegglivet. Det er derfor vurdert at selv om det er montert lekkasjevarsler på gulv kan ikke skader på konstruksjoner utelukkes ved en eventuell lekkasje fra vannrør.

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

Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres at det er oppbrett av membran ved terskel. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Driftsbygning med innredede rom.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon for rom for varig opphold gjør at radonforekomsten i denne delen er uavklart. I eldre driftsbygninger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

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

Det er avvik:

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert i et rom i kjelleren uten sluk eller annen sikker avrenning. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

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

Det er avvik:

Bad har naturlig avtrekk, og det finnes mekanisk avtrekk på kjøkken, men ikke direkte fra bad. Tilluft skjer via vindusspalter. Ventilasjonen kan være utilstrekkelig for effektiv fuktjerning, særlig under perioder med mye bruk eller dårlig lufting.

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

Det er avvik:

Det ble på befaringsstidspunktet observert lekkasje fra varmtvannsbereder. I følge selgers opplysninger er årsaken manglende ekspansjonstank.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel. (målt til ca 8 og 9 mm) Det kunne ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel på befaringsstidspunktet. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Lokalfall i dusjonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand av 80 cm.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er omfattende overflateoppusset i perioden 2024-2025. Delvis fremlagt FDV dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse. For detaljerte opplysninger om hvilke flater og rom som er pusset opp må rapporten leses i sin helhet.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besikttet ved å fysisk være på taket.

Yttertak fra 1992 i følge selgers opplysninger. Boligen har yttertakteking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med brettex og overliggende sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår (1992). Takets alder innebærer økt risiko for slitasje, svekkede detaljer og potensiell utetthet. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå. Det ble i tillegg observert sprukket takstein og mosegrodde områder.

Reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendig for å forlenge takets levetid og hindre ytterligere skade. Både yttertaket og kaldloftet bør holdes under regelmessig oppsikt for tidlig å fange opp utvikling av nye avvik.

Se også informasjon under avsnitt om takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttertaket er fra 1992, og har dermed oppnådd en alder hvor slitasje, utettheter og svekkede detaljer er vanlig. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er særlig viktig for tak av denne alderen.

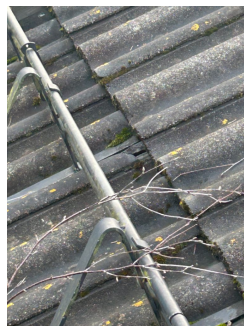
Det anbefales at hele taket undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Det bør gjennomføres en grundig kontroll av takteking, beslag, gjennomføringer, lufting og overgangsdetaljer for å avdekke mulige lekkasjepunkter.

Undersøkelser og nødvendige utbedringer bør iverksettes for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Brukket takstein observert.



Brukket takstein observert.



Usikre tettedetaljer rundt pipe.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra boligens byggeår (1992). Løsningene er utført som tradisjonelle renner og nedløp i metall, med tilhørende beslag ved takfot, overgangsdetaljer og gjennomføringer. Slike komponenter har begrenset teknisk levetid og krever jevnlig rensing og vedlikehold for å fungere etter hensikten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Renner og beslag har oppnådd en alder hvor slitasje, deformasjon, tæring og svekkede skjøter er vanlig. Alder og normal levetid tilsier at funksjonen kan være redusert.

Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmuren anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av renner, nedløp og beslag. En fagperson bør kontrollere fall på renner, utette eller skadde punkter, skjøter, overganger og eventuell korrosjon. Eventuelle nødvendige reparasjoner eller utskiftninger må påregnes for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre videre fuktbelastning på yttertak og konstruksjoner.

Regelmessig rensing og årlig ettersyn bør gjennomføres for å oppdage svekkelser tidlig og forlenge anleggets levetid.

Vann bør ledes vekk fra grunnmuren for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, samt nedsatt levetid og risiko for fuktskader som konsekvens.

Tilstandsrapport



Beslag med symptomer på slitasje og elde.



Mangelfull bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Selger opplyser at det stedvis er skiftet kledning i 2024/2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindkott med adkomst via luke i knevegg i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaring 13.11.2025 registrert fuktmerker og lekkasje på kaldtloftet, og forholdet ble vurdert til TG3. Tilstandsgraden er nå endret til TG2 på bakgrunn av opplysninger om at årsaken til lekkasjen skal være utbedret. Det er fremlagt dokumentasjon i form av arbeidsbeskrivelse datert 05.01.2026 samt bildedokumentasjon.

Endringen av tilstandsgrad er derfor ikke basert på ny befaring eller verifiserende undersøkelser. Selger er profesjonell part og det er derfor lagt vekt på utførende håndverkers arbeidsbeskrivelse og profesjonsansvar ved endring av tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger fortsatt usikkerhet knyttet til fuktforholdene og om konstruksjonen kan ha pådratt seg skader. Skjulte skader eller restfukt kan ikke utelukkes, noe som kan medføre redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Videre anbefales nærmere undersøkelser av kaldtloftet, inkludert kontroll av undertak og tilstøtende konstruksjoner, samt jevnlig oppfølging av det skadede området for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Synlig vann på isolasjon i blindkott. Bilder fra befaring 13.11.2025.



Fuktskader på undertak og takstol. Bilder fra befaring 13.11.2025.



Fuktskader ved overgang knevegg og tak. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Bilder fra befaring 13.11.2025.

Takkonstruksjon/Loft 2.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er vurdert at det er blindkott i 2. etasje mot nord-vest uten tilkomst for inspeksjon.

Det er vurdert at det er kaldtloft uten adkomst over 2. etasje uten tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er fra 1992 og har oppnådd alder hvor slitasje og svekkelser er vanlig. Det er registrert brukket takstein utvendig. Blindkott mot nord-vest og kaldtloft over 2. etasje kan ikke inspiseres, og skjulte følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør tilkomst etableres for kontroll av konstruksjon og undertak, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg videre.

Det anbefales regelmessig ettersyn og oppfølging for å oppdage og utbedre slitasje, skader eller svakheter i takkonstruksjonen, for å redusere risikoen for følgeskader som lekkasjer eller råte.

Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2024.

Dører

Boligen har slett entrèdør med glassfelt fra 2024. Balkongdør med tre-lags isolerglass fra 2024.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en syd-vendt Innglasset terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med laminatbord og har et rekkverk laget av treverk og glass. Himlingsflate med plater. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakter og elektrisk terrassevarmer for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innglasset terrasse har knust skyvedør.

Det er observert vannansamling på gulv i innglasset terrasse. Årsaken til ansamlingen er ukjent, og det er ikke observert skader på gulv eller konstruksjon.

Selgers opplysninger tilsendt etter befaring utført 13.11.2025:

I vinterhagen er det fuget mellom beslag og vegg, samt mellom beslag og takplater. Etter kraftig regn og vind den 18.12.2025 ble det observert enkelte vanndråper på panelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør repareres eller skiftes for å gjenopprette funksjonalitet og sikkerhet.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til vannansamlingen på gulvet i den innglassede terrassen, selv om det er utført utbedringer. Uavklart årsak til vanninntrengning kan medføre risiko for fremtidige fuktskader på konstruksjoner, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Selgers opplysninger om utførte tiltak og observasjoner etter regnvær bør dokumenteres og følges opp for å sikre at lekkasjen er tilstrekkelig utbedret.



Knust skyvedør.

TG 2 Utvendige terrasser

Utgang fra innglasset terrasse til sør-øst vendte åpne terrasser på ca 12 m2 og 9 m2. Trekonstruksjoner belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til ca 90 cm.

Adkomst til boligen via delvis overbygget inngangsparti på ca 8 kvadratmeter. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til ca 93 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder alle utvendige terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fare for personskader ved fall fra terrasse.

Tilstandsrapport



Vindtette plater under innglasset terrasse som har løsnet fra underlaget.



Vindtette plater under innglasset terrasse som har løsnet fra underlaget.

TG 1 Utvendige trapper

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er pusset opp i 2024-2025. Arbeider utført i regi av selger.

2. Etasje:

Gulvoverflater av: Parkett

Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater

Himlingsoverflater av: MDF panel.

1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater og MDF plater.

Himlingsoverflater av: MDF panel. Downlights i entrè, stue og kjøkken.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: Malte flater.

Himlingsoverflater av: MDF panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

2. Etasje: Soverom 5 mm.

1. Etasje: Stue 10 mm.

Kjeller: Kjellerstue 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

2. Etasje laveste-høyeste: 100-239 cm

1. Etasje: Stue 239 cm.

Kjeller: 238 cm.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon gjør at radonforekomsten i boligen er uavklart. I eldre boliger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten måling kan det ikke utelukkes at boligen har radonnivåer over gjeldende tiltaksgrense (100 Bq/m³). Forhøyede verdier over tid kan medføre helsemessig risiko for beboerne. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet og eventuelt vurdere tiltak dersom målingen viser forhøyede verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet. Feieluke plassert i soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate under feieluken. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 § 11-9 og retningslinjer i SINTEF Byggforsk 752.135. Manglende plate medfører økt risiko for antenning av brennbart gulv dersom glør eller varm sot faller ut ved feiing. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet. Ved montering av ildsted må ildfast plate monteres.

Pipen mangler toppbeslag over tak. Dette avviker fra normal standard for elementpiper og medfører risiko for vanninntrengning og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ubrennbar plate under feieluken som dekker minst 300 mm foran og 100 mm på hver side. Platen kan for eksempel være av stål, flis, skifer eller annet ubrennbart materiale. Manglende ubrennbar plate medfører økt risiko for antenning av brennbart materiale ved bruk av feieluken.

Det anbefales at toppbeslag monteres av kvalifisert fagperson for å hindre vanninntrengning og sikre pipens funksjon over tid. Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å følge med på tilstanden.



Manglende toppbeslag på pipe.



Manglende ubrennbar plate under feieluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er bygget med multimurelementer, som består av gipsplater montert på trebindingsverk med isolasjon i kjernen. Deretter ble det forskallet og støpt utvendig mur eller det ble benyttet sprøytebetong. Denne typen element ble brukt som innerforsikling ved oppføring av grunnmur og var en vanlig byggemetode på 1980- og 1990-tallet.

Multimurelementer har en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader, inkludert mugg og råte. Dette skyldes at elementene kombinerer et ytre lag av betong med en kerne som inneholder organiske materialer, som kan absorbere vann dersom betongen skades. Elementtypen brukes ikke lenger i ny boligbygging i Norge.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utført hulltagning i veggkonstruksjon under terrengnivå med Protimeter fuktmåler, hvor det ble registrert relativ fuktighet (RF) på 92 % og trefuktighet på 27 %. Verdiene overstiger normale grenseverdier for treverk og nærmer seg metningspunktet, noe som indikerer høy risiko for råte og muggvekst i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, inkludert kontroll av drenering og utvendig fuksikring, samt eventuelt destruktiv inspeksjon for å avdekke omfanget av fuktskader.

Høy fuktighet i veggkonstruksjonen gir økt risiko for råte og muggvekst, noe som kan føre til omfattende skader og redusert innneklima. Ved negativ utvikling eller påviste skader må nødvendige utbedringer iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimatet gjelder kun for anbefalte undersøkelser; eventuelle utbedringer vil medføre ytterligere kostnader. Våtrom i kjeller med tilsvarende veggkonstruksjon bør vurderes i sammenheng med de registrerte fuktverdiene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon fra bod i kjeller.



Måling av trefukt i utlektet veggkonstruksjon fra bod i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av treverk.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel eller karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1. Etasje.

Nyetablert bad fra 2025. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med MDF panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er frittstående. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres at det er oppbrett av membran ved terskel. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes videre undersøkelser og mulig lokale utbedringer av tettesjikt ved dør for å unngå skader ved en eventuell lekkasje eller oversvømmelse av gulvet.



Oppbrett av membran under terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone. Bad i 1. Etasje.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er ferdigstilt i 2025, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført av godkjent våtromsbedrift.

Det er ikke foretatt hulltaking med fuktmåling, men visuell kontroll og fuktsøk med Protimeter fuktsøkingsinstrument gir ingen indikasjon på avvik. Våtrommet er nytt og har ikke vært i bruk. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, men vurderes som lav risiko basert på nyoppført konstruksjon og god dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller.

Bad fra byggeår verifisert via selgers opplysninger og årstall på sluk. Våtrommet er i følge selgers opplysninger oppgradert i 2024 med nytt servantskap, speilskap, armaturer, ny MDF panel i himling og byttet downlights.

Flislagt gulv med gulvarme. Flislagte vegger. Himlingsflate med MDF panel og flislagt kasse med downlights. Vegghengt servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med opphøyet dusjsone, glassdør og to-greps armatur. Innmurt boblebadekar. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør fra byggeår samt synlige kobberrør fra 2024. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Baderommet har omfattende slitasje og tekniske svakheter. På bakgrunn av tilstand og alder vurderes rommet som modent for full renovering. Det er forbundet med risiko for vanninntrengning ved videre bruk, og tiltak bør planlegges innen kort tid.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det ble i tillegg observert følgende mangler: Manglende fall fra dørterskel mot sluk. Det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon av sluk. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved dørterskel. Eldre vannrør av kobber er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er sprekker i fliser i dusjsone. Det er usikre rørgjennomføringer i vegg. Vegger mot/under bakkenivå er i tillegg vurdert til å være en del av en risikokonstruksjon(multimur).

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i bad.



Sluk i dusjsone.



Sprekker i fliser i dusjsone.



Utette rørgjennomføringer.

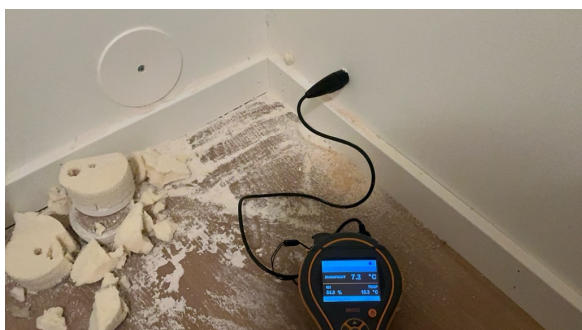
KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

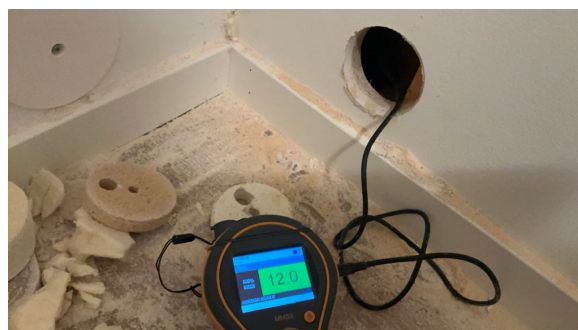
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot våtsone, 55 % ved 16 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 12 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende bod og våtsone



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende bod og våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom benkeplater og overskap er det fliser malte flater. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for

Tilstandsrapport

skadebegrensning og sikker bruk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2024. Gulvflate med parkett. Malte veggflater. Himlingsflate med MDF panel. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Belysning på vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Avtreksventil i himling med naturlig avtrekk ut av rommet. Lekkasjevarsler/ føler er montert.

Til opplysning: Avtreksventil i himling mangler deksel.



Manglende deksel i himling.



Lekkasjevarsler er montert.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør/ rør-i-rør er avsluttet innenfor vegglivet. Det er derfor vurdert at selv om det er montert lekkasjevarsler på gulv kan ikke skader på konstruksjoner utelukkes ved en eventuell lekkasje fra vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å unngå skader på konstruksjoner fra vannrør ved en eventuell lekkasje bør utføres. Tiltak bør utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport



Rør-i-rør avsluttet på innside av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår.
Synlige og skjulte vannrør av rør-i-rør fra byggeår og 2024/25.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fra 1992 av kobber og rør-i-rør har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje og svikt i tilkoblinger øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rør, koblinger og rørskap. Ved tegn til slitasje eller lekkasje bør rør og koblinger utbedres eller skiftes av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningen.



Kobberrør vurdert til å være fra byggeår.



Fordelerstamme for rør-i-rør med tilhørende vannrør vurdert til å være fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra byggeår og 2024/25. Stakeluker plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

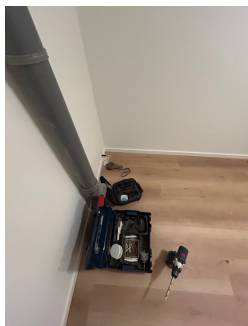
Avløpsrør fra 1992 har oppnådd alder hvor risiko for lekkasje, sprekkdannelse og tette rør øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig visuell kontroll og funksjonstest anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer, sprekker eller blokkeringer. Ved tegn på skade bør rør utbedres eller skiftes av kvalifisert fagperson for å unngå vannskader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjeller vurdert til å være fra byggeår.

TE 1 Ventilasjon

TE 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2024 plassert i bad i kjeller.

TE 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.

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

Sikringskap plassert i entrè i kjeller. Skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 63Amp.

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.

Byggeår.

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

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende oppussing av bolig. Signert og datert 18.07.2025. Arbeider utført av Gardermoen Elektro AS.

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

Tilstandsrapport

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, 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

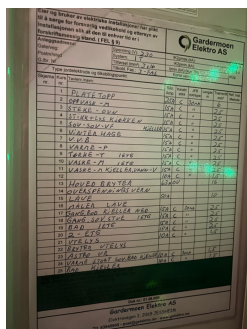
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for oppussing av boligen, men det fremgår ikke hva dette innebærer og om det er foretatt en totalrehabilitering av anlegget eller ikke. Ansvarlig elektriker uttaler at anlegget er å regne som totalrehabilitert, men dette fremgår ikke av samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektrisk anlegg i andre bygninger på eiendommen.

Generell kommentar

På bakgrunn av lite/uklar informasjon og dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av hele det elektriske anlegget på eiendommen.



Kursoversikt.



Sikringskap.

🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering opplyst å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er over forventet levetid, og det er påvist høye fuktverdier i multimur ved hulltaking under terreng. Funksjonssvikt anses sannsynlig. Tiltak anbefales.

Det mangler stedvis toppliste på grunnmursplast og platen er avsluttet ved og under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ny drenering med tilhørende grunnmursplate, tilbakefyllingsmasser og forbedret overflatevannshåndtering. Eventuelle innvendige følgeskader utbedres etter at fuktårsaken er eliminert.

Manglende toppliste gjør at vann, smuss og insekter kan trenge ned bak grunnmursplaten. Dette kan redusere drenerende effekt, gi økt fuktbelastning mot grunnmur og i verste fall føre til fuktopptak i konstruksjonen. Det anbefales å montere ny toppliste for å sikre tett overgang mellom grunnmursplast og vegg, og for å opprettholde korrekt dreneringsfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende toppliste.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av typen multimurlignende konstruksjon. Består av kassetter med gips på to sider og en ramme av treverk med utfyllende isolasjon. Deretter ble det forskallet og støpt utvendig eller brukt sprøytebetong på utsiden som utgjør bærende grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak er å observere over tid for og se etter negativ utvikling. Ved eventuelt redrenering er det naturlig at reparasjoner blir utført.

Tilstandsrapport



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er i følge selgers opplysninger tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig siden anlegget fungerer i dag. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vann og avløpsrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

DRIFTSBYGNING MED INNREDEDE ROM.



Byggeår
2006

Anvendelse
Lagring/ opphold.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater.

Det ble ikke registrert alvorlige avvik på befaringstidspunktet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig eller praktisk forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Nedløp og beslag

Renner og beslag av metall.

Det ble registrert mangelfull bortledning av vann fra grunnmur. Etablering av tilfredstillende bortledning av takvann anbefales.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er vurdert å være oppført med et isolert og uisolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjoner/ saltak i trekonstruksjoner bestående av takstoler, takbjelker og åstak. Synlig undertak av plastduk.

Det ble registrert hull og utettheter i undertaket. Videre undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass fra 2006. Vinduer tilknyttet innredede rom benyttet for varig opphold er tilstandsvurdert.

TG 1 Dører

Entrèdør for område med innredede rom er tilstandsvurdert.
Slett entrèdør fra 2017 med 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innredede rom via veranda på ca 36 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 95 cm.

Verandaen har en funksjon for adkomst til rom benyttet for varig opphold og er derfor tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket har en høyde og utforming som ikke tilfredstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverk med mangler i forhold til dagens krav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

Trappen har funksjon for adkomst til innredede rom og er derfor tilstandsvurdert.

Andre utvendige forhold

Bygningen har garasje med leddport som er bulket og skjev. Dette til opplysning.

INNENDIG

Overflater/ driftsbygning.

Loft/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Trebord.

Veggoverflater av: Synlig bindingsverk.

Himlingsoverflater av: Undertak av plast og synlige takplater.

1. Etasje/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Betong.

Veggoverflater av: Synlig bindingsverk, trepanel og plater.

Himlingsoverflater av: Synlig bjelkelag, trepanel og himlingsplater.

Kjeller/ driftsbygning/ ikke tilstandsvurdert:

Gulvoverflater av: Betong.

Veggoverflater av: Betong og tresonitt(treullplater).

Himlingsoverflater av: Betong og plater.

Det ble på befaringstidspunktet registrert plater på vegg og himling i garasje mot syd-øst som ikke kan utelukkes å inneholde asbest. Videre undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Plater av ukjent materiale. Asbest kan ikke utelukkes.



Plater av ukjent materiale. Asbest kan ikke utelukkes.

TG 1 Overflater

1. Etasje: Delvis innredet i 2017 i følge selgers opplysninger.
Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte flater.
Himlingsoverflater av: MDF plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner. Det er kun innredet del/ rom benyttet for varig opphold som er tilstandsvurdert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende radonmåling og dokumentasjon for rom for varig opphold gjør at radonforekomsten i denne delen er uavklart. I eldre driftsbygninger ble det normalt ikke etablert radonsperre i byggegrunn, og det foreligger derfor økt sannsynlighet for at radon kan trenge inn dersom grunnen inneholder radonavgivende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten måling kan det ikke utelukkes at boligen har radonnivåer over gjeldende tiltaksgrense (100 Bq/m³). Forhøyede verdier over tid kan medføre helsemessig risiko for beboerne. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare forholdet og eventuelt vurdere tiltak dersom målingen viser forhøyede verdier.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra ukjent årstall. Det var ikke montert ildsted på befaringstidspunktet.

Pipen har ukjent alder og funksjon. Det anbefales videre undersøkelser.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Innvendig trapp til loft.

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er risiko for fallulykker. Forsvarlig sikring av trappen anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Rom for varig opphold har profilerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon med naturlig avtrekk ut av rommet er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel. (målt til ca 8 og 9 mm) Det kunne ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel på befaringstidspunktet. Vann vil lett kunne forårsake vannskader i tiliggende arealer ved utstrømming av vann på gulvet.

Lokalfall i dusjonen er mindre enn det som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand av 80 cm.

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.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Utbedring av fall må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Måling på topp flis ved dørterskel.



Måling av lokalfall i dusjsone.



Måling av fall utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone.



Sluk under servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling med naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk anbefales for å sikre god luftgjennomstrømning og unngå fuktproblematikk.

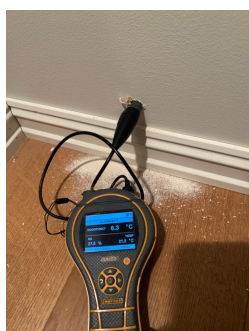
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 38 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var 11%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og våtsone. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning Fra 2017 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Nedfelt keramisk platetopp. Innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

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.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kun vannrør og installasjoner direkte tilknyttet rom for varig opphold som er tilstandsvurdert.

Synlige vannrør av typen rør-i-rør fra 2017 i følge selgers opplysninger. Fordelerstamme for rør-i-rør system plassert i underliggende bod i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstammen for rør-i-rør-systemet er plassert i et rom i kjelleren uten sluk eller annen sikker avrenning. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikker avrenning bør etableres for å unngå fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Manglende avrenning medfører økt risiko for vannskader i kjellerrommet dersom det skulle oppstå lekkasje fra rør-i-rør-systemet.



Fordelerstamme for rør-i-rør system uten sikker avrenning til sluk.

TG 1 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør og installasjoner direkte tilknyttet hybel/ rom for varig opphold som er tilstandsvurdert.

TG 2 Ventilasjon

Det er kun ventilasjon av rom for varig opphold som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad har naturlig avtrekk, og det finnes mekanisk avtrekk på kjøkken, men ikke direkte fra bad. Tilluft skjer via vindusspalter. Ventilasjonen kan være utilstrekkelig for effektiv fuktfjerning, særlig under perioder med mye bruk eller dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig eller utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- og råteskader over tid. Det anbefales å vurdere oppgradering av ventilasjonen, for eksempel ved å installere mekanisk avtrekk fra bad, installere balansert ventilasjon eller sikre bedre luftstrøm.

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca 200 liter vurdert til å være fra 2016 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert lekkasje fra varmtvannsbereder. I følge selgers opplysninger er årsaken manglende ekspansjonstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berederen bør undersøkes av fagperson og nødvendige tiltak for å unngå lekkasje bør påregnes. Det er ikke sluk i rommet. Etablering av sluk, annen sikker avrenning eller lekkasjevarsler med magnetventil anbefales.

Tilstandsrapport



Bereder med lekkasje.

Tillegg Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i innredet del av bygningen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra ukjent årstall. Videre undersøkelser anbefales.

Grunnmur og fundamenter

Synlig grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støttemur ved kjeller av lettklinkerelementer.

Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra ukjent årstall. Videre undersøkelser anbefales.

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

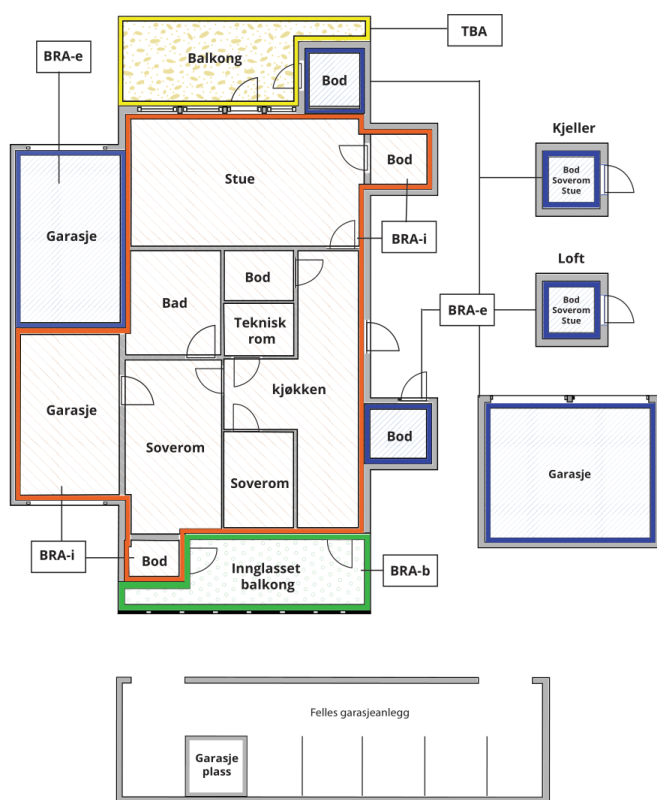
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 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 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 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 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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	47			47		8	55
1. Etasje	85		19	104	29		104
Kjeller	66			66			66
SUM	198		19		29	8	225
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Bad, entré, gang, bod, kjellerstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 47 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 8 m2.

Åpninger i bjelkelag som er større enn det som er nødvendig for trappeløp, er ikke medtatt i boligens bruksareal (BRA). Slike åpninger regnes ikke som måleverdig areal etter gjeldende retningslinjer for arealmåling (NS 3940/2023 og veiledning til arealberegning i boliger). Oppgitt bruksareal er derfor beregnet uten å inkludere disse områdene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt originale plantegninger. Det er enkelte avvik i kjelleretasje og 2. etasje mellom originale tegninger og dagens bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Rommene er vurdert slik de fremstår på befaringstidspunktet. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

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 delvis fremlagt FDV dokumentasjon. Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse/ liste over utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett innredet rom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys(soverom til høyre for bad).

Driftsbygning med innredede rom.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		60		60	
1. Etasje	54	231		285	11
Kjeller		40		40	
SUM	54	331			11
SUM BRA	385				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, innredet rom, innredet rom 2	Garasje, garasje 2, garasje 3, garasje 4, bod	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det var ikke mulig å ta innvendige gjennomgående mål av bygningens 1. etasje. Arealet er derfor oppmålt fra utsiden med et estimert fratrekk på ca. 10 % for arealet som opptas av yttervegger. Kjeller, innredede rom i 1. etasje og loft er oppmålt fra innsiden. Total BRA for bygningen må derfor anses som omtrentlig, og mindre avvik kan forekomme. Opplysningen er basert på visuell befarings og tilgjengelige mål, og erstatter ikke en fullstendig teknisk oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt originale byggetegninger og det er avvik fra tegninger og bruken på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av bygningen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at innredede rom for varig opphold i driftsbygningen tilfredstiller brannkrav. Bygningsdelene ligger i en driftsbygning og det kan være særskilte krav som gjelder. Videre undersøkelser av brannteknisk kompetent personell anbefales.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	192	6
Driftsbygning med innredede rom.	54	331

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Roar Skarseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	114	5		0	12846.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Habberstadvegen 10

Hjemmelshaver

Grefsen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Algarheim i Ullensaker kommune, Fylke.

Adkomstvei

Adkomst via avkjørsel fra kommunal veg til privat skogsveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst av selger å være tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyst av selger å være er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ukjent.

Om tomten

Flat og skrånende tomt. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder og asfaltert oppkjørsel og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Selger er profesjonell part og har ikke bodd i boligen. Hybel/ rom for varig opphold i næringsbygget har ikke vært bebodd av selger. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for disse objekter.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.