





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åslia 4, 2165 HVAM  
 NES kommune  
 # gnr. 221, bnr. 287

## Markedsverdi

### 3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 11483-2021

Eiendomsverdi ref nr: MN2506

Autorisert foretak: Boligtaksring Oslo & Akershus AS



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

# Boligtaksering Oslo & Akershus AS



## Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Bygningens alder og generelle tilstand

Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energioekonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

## Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har PVC balkongdør.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Det er ikke mulig å inspisere dragere m.m. under terrassen da dette er gjenbygget.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillene består av treverk og støpt dekke på grunn.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig tretrapp.

Hvite glatte dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Servant og dusjkabinett.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

### Kjeller.

Vaskekjeller med toalett, VVB, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet er av ubehandlet betong.

Det er plastsluk

Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Luft til luft varmepumpe på 1 soverom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

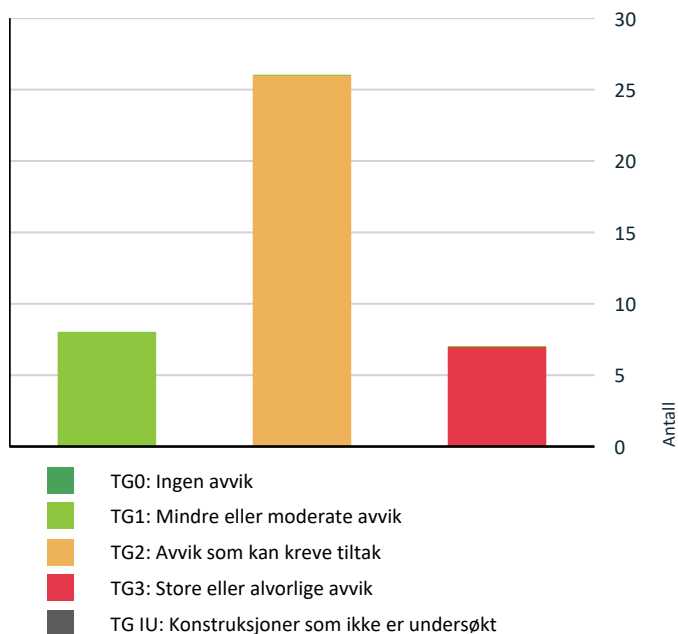
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

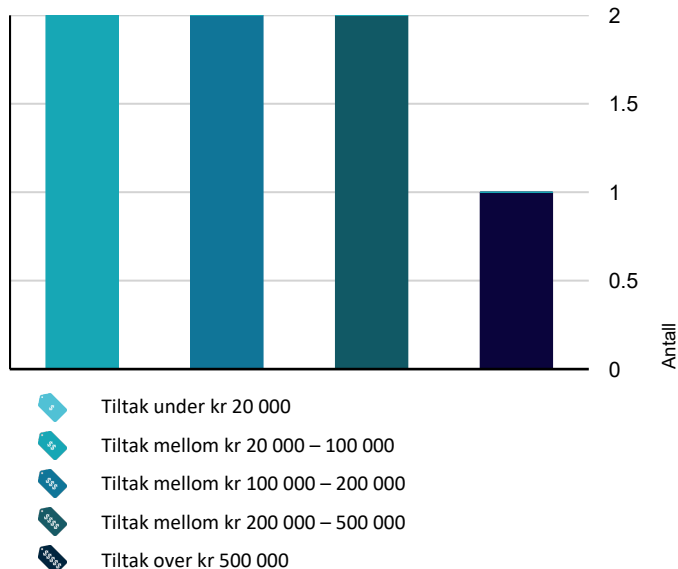
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig
















#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Anvendelse**  
Benyttes til bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Rekvirent



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utbedring eller utskifting for å opprettholde tilstrekkelig funksjon og redusere risikoen for vannskader på fasade og grunnmur ved utilstrekkelig bortledning av overvann.



## **TG 3** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre bordkledning, forkantbord og øvrige deler av kledningen har synlig slitasje og sprekker som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold. Det er stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold. Ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i underliggende konstruksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skade på veggkonstruksjonen, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres.

Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gjennomføringer. Det er usikkert om disse stammer fra før tak og undertak ble byttet, eller om de skyldes nyere forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertaket ved gjennomføringer.

Dersom det er pågående lekkasjer, kan dette over tid føre til skader som råte og soppvekst, samt svekkelse av takkonstruksjonen.



## TG.1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent



## TG.2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved værromslag eller under spesielle værforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av eldre vinduer med slitasje og begrenset isolasjonsevne for å redusere varmetap og risiko for trekk, samt forhindre ytterligere forringelse av vinduene.

Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette over tid føre til redusert innemiljø, økt energiforbruk og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



## ⚠ TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren må byttes grunnet skjevheter som ikke lar seg justere.

Eldre ytterdør har begrenset isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedøren bør skiftes ut da skjevhetene ikke lar seg justere, for å sikre funksjonalitet og forhindre trekk eller varmetap.

Eldre ytterdør med begrenset isolasjonsevne bør vurderes skiftet for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.

Kostnadsoverslag for fradrag er basert på erfaring og er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⚠ TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Det er ikke mulig å inspisere dragere m.m. under terrassen da dette er gjenbygget.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innwendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i gulv samt eldre overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan vurderes utbedring av knirk i gulv og oppgradering av eldre overflater for å øke bokomfort og estetisk inntrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette i hovedsak ha begrenset konsekvens, men det kan oppleves som mindre komfortabelt og føre til gradvis økt slitasje over tid.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillellene består av treverk og støpt dekke på grunn. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje i henhold til NS 3600, nærmere bestemt gang og stue, med fem målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik andre steder i boligen som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevhetene bør utbedres dersom de medfører praktiske problemer for bruk eller innredning av rommene.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og behovet for tiltak, da kostnaden for utbedring er skjønsmessig anslått.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men skjevhetene kan påvirke mulighetene for innredning, plassering av skap og lignende.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert vurdering av tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan få store konsekvenser.

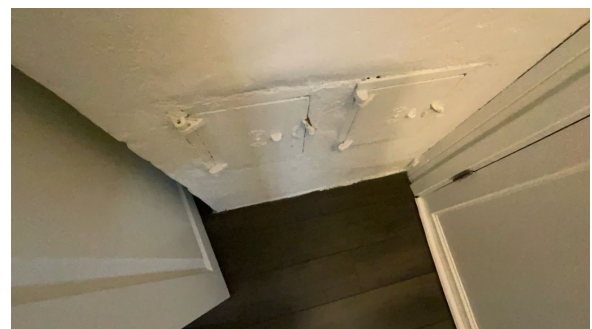
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske på gulvet.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres, og det anbefales ytterligere kontroll av pipe, røykrør og ildsteder for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Dersom slike forhold ikke utbedres, kan det medføre økt fare for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, bør det vurderes behov for rehabilitering på sikt for å opprettholde sikkerheten.



## TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre drenering i kombinasjon med rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da det er økt sannsynlighet for fukt- og vanninntrengning over tid. Dette kan medføre behov for oppgraderinger eller tiltak for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen og sikre tilstrekkelig fuksikring av konstruksjonen, for å redusere risikoen for fukt- og vanninntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for utbedringer på sikt.



## TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuksperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres fuksperre på bakken og tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren bør etableres slik at hele konstruksjonen kan inspiseres og eventuelle skjulte skader kan avdekkes.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skader, da manglende tiltak kan føre til omfattende skader på byggets bærekonstruksjoner og dårlig innelima.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig tretrapp.

### Vurdering av avvik:

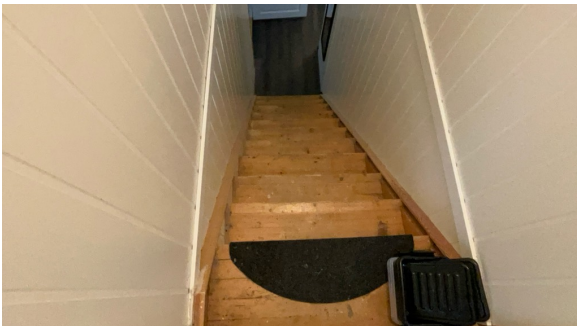
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitasje i trappen som følge av bruk og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis slitasje i trappen bør utbedres, og nødvendig vedlikehold bør gjennomføres for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og for å ivareta sikkerheten ved bruk.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite glatte dører

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Servant og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er eldre og har oppnådd forventet levetid. Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

Badet er over 10 år, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekker rundt ventilasjonskanalen for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.

På grunn av badets alder og oppnådd levetid bør det vurderes oppussing eller rehabilitering for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialer.



## 1 ETASJE > BAD

### TG2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Badet er over 10 år gammelt, og over 50 % av forventet levetid er oppnådd. Oppussing eller rehabilitering må påregnes på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som over tid kan øke faren for fuktskader og lekkasjer.

Oppussing eller rehabilitering kan vurderes på sikt, da badet har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



## 1 ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet er av eldre dato, og det anbefales en grundig gjennomgang og eventuell rehabilitering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til tetthet og bruk.

Manglende dokumentasjon på utførelse og usikkerhet rundt membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Det bør vurderes å oppgradere membran og sluk for å redusere risikoen for vannskader og forlenge levetiden til bygningsdelene.

Dusjkabinett kan benyttes for å begrense vannbelastning på gulv og vegger inntil tiltak er gjennomført.

Kostnader til utbedring må påregnes, og ytterligere undersøkelser kan gi et mer presist grunnlag for tiltak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

## 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt luftfuktighet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader eller soppdannelse.



## 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørbømlinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (ved/i soverommet), og skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørbømlinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

# Tilstandsrapport



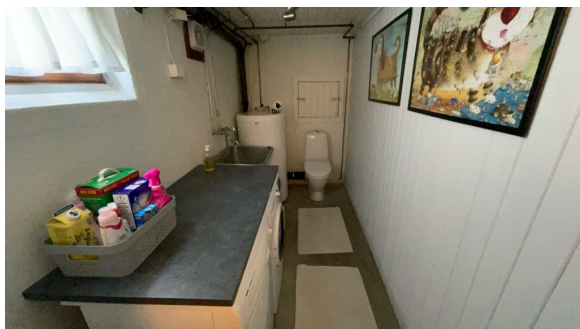
## KJELLER > VASKEKJELLER

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller med toalett, VVB, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG-2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrommet er eldre og har oppnådd forventet levetid.

Det er sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket, som skyldes manglende vedlikehold og bruksbelastning med fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker rundt ventilasjonskanalen i taket for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Våtrommets alder medfører økt risiko for fuktskader, og det anbefales å vurdere behovet for oppgraderinger eller rehabilitering på sikt for å forebygge fremtidige problemer.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEKJELLER

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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 bør vurderes å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Manglende fall kan medføre at vann blir liggende på gulvet over tid, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning og eventuelle skader på omkringliggende konstruksjoner.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk.

Det er risiko for fuktskader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran.

Membran er ikke synlig i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

Badet bør gjennomgås av fagperson med tanke på rehabilitering, da det mangler membran/tettesjikt og slukløsningen er av eldre dato.

Manglende membran og utilstrekkelig tettesjikt medfører betydelig risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser og skade tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard for å redusere risikoen for skader og sikre lang levetid på bygningsdeler.

Kostnader til utbedring må påregnes, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare omfanget av tiltakene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEKJELLER

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, vvb, toalett og opplegg for vaskemaskin. Toalett fra 2017 flg. rekvirent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er økt risiko for lekkasjer fra tettinger i installasjoner på eldre dusjkabinett og lignende, grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt bytte ut tettinger i eldre installasjoner for å redusere risikoen for lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og råteskader.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning, noe som over tid kan øke risikoen for sopp- og muggdannelse.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som punktvis stikkprøver på et begrenset område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventet brukstid. Det bør spesifiseres hvilke områder som er undersøkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken vurderes til normal bruksslitasje med tanke på alder og settes derfor til TG1, normal bruksslitasje/belastning ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hakk i benkeplaten, og en skuff holdes sammen med tape.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde funksjonalitet. Skuffen bør repareres eller byttes ut for å sikre trygg og hensiktsmessig bruk av kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og redusert levetid på innredningen.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

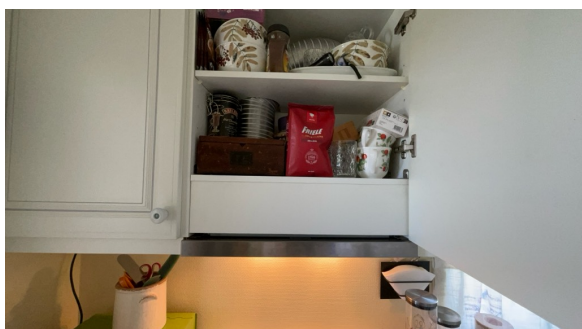
### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2020

Kilde: Rekvirent



## SPELALROM

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet og installasjonene er av eldre dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes, da eldre installasjoner kan ha økt risiko for funksjonssvikt eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert symptomer på brudd. Vannrørene anses som en risikokonstruksjon grunnet høy alder og manglende dokumentasjon eller kjennskap til utførelse. Eldre vannrør og koblinger har redusert forventet levetid, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert rørlegger for å kartlegge tilstand og eventuelt behov for utskiftning av vannrørene.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader over tid, da eldre rør og koblinger har redusert levetid og det er usikkerhet knyttet til utførelsen.



### TE 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ingen symptomer på brudd er observert.

Det gjøres oppmerksom på at avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, samt økt risiko for skader eller lekkasjer over tid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av avløps- og vannrør, samt å få utført en vurdering av kvalifisert fagperson for å kartlegge tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt usikkerhet om tilstand og funksjon, og det er derfor en forhøyet risiko for lekkasjer eller skader over tid. Dette kan i verste fall føre til fuktskader og behov for utbedringer.



## TE2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

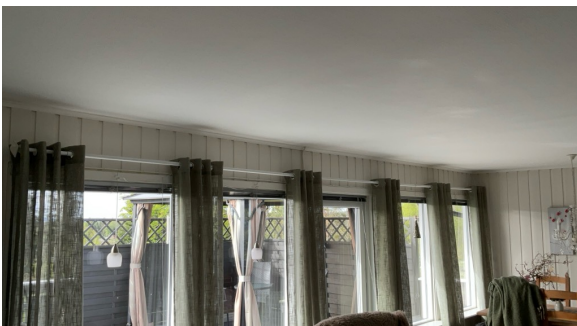
Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler fungerer ikke optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2014

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



## TG 1 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe på 1 soverom.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt belastning på det elektriske anlegget og dermed økt risiko for skader.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Utførende er ikke elektro fagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Utførende gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

## TG 3 Fuksikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Ukjent drenering/type drenering.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av dreneledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Det er registrert fuktmerker på grunnmurens innside samt saltutslag. Mulige årsaker til dette kan være feil på drenering eller kapillært oppsug.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og årsaken til fuktmerkene.

Utskifting eller forbedring av drenering og drenerende masser bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader, saltutslag og forringelse av grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til økte fuktproblemer og begrenset bruk av kjellerarealer.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker er observert på grunnmuren.

Det har vært begrensede kontrollmuligheter på boligen for øvrig. Stikkprøver er utført på grunnmuren, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele grunnmuren.

Eldre grunnmur og betongmur med flassing kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til sprekkdannelser kan være setninger, bevegelser eller trykkbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales også å vurdere en mer omfattende kontroll av hele grunnmuren for å få bedre oversikt over tilstanden, da begrenset kontroll gir noe usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller svakheter.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset.

Terrenget bør ha et fall på minimum 1:50, målt 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å sikre god avrenning bort fra bygningen.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer bør utføres for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 over 3 meter, for å sikre god avrenning.

Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som over tid kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## TG-2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvisent vedrørende alder.

Ledningsnett er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstand og type på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere behov for utskifting.

Dersom ledningsnett ikke følges opp, kan det med tiden oppstå lekkasjer eller driftsavbrudd, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring og eventuelle følgeskader på eiendommen.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Brannvarslingsutstyr og brannslukker er installert i boligen. Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 350 000

## Konklusjon markedsverdi

3 350 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Åslia 6 ,2165 HVAM 133 m <sup>2</sup> 1970 5 sov	26-05-2024	4 450 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>30 903</b>
2 Slyngvegen 18 ,2165 HVAM 148 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	06-02-2023	4 450 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>30 068</b>
3 Solbakkroken 36 ,2165 HVAM 158 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	11-08-2022	4 490 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>29 430</b>
4 Åslia 1 ,2165 HVAM 152 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	27-01-2025	4 900 000	<b>4 850 000</b>		4 850 000	<b>29 042</b>
5 Ilavegen 1 ,2165 HVAM 163 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	13-08-2024	5 490 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>27 374</b>
6 Hvamsmovegen 64 ,2165 HVAM 183 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	26-04-2026	4 500 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>25 956</b>
7 Hvamsmovegen 64 ,2165 HVAM 183 m <sup>2</sup> 1925 3 sov	07-07-2024	4 100 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>23 770</b>
8 Knarten 9 ,2165 HVAM 191 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	17-11-2024	5 100 000	<b>4 805 000</b>		4 805 000	<b>21 742</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m. Kr. 25 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 25 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 180 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 500 000**

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 220 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 60 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 160 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 660 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 800 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 800 000**

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 450 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

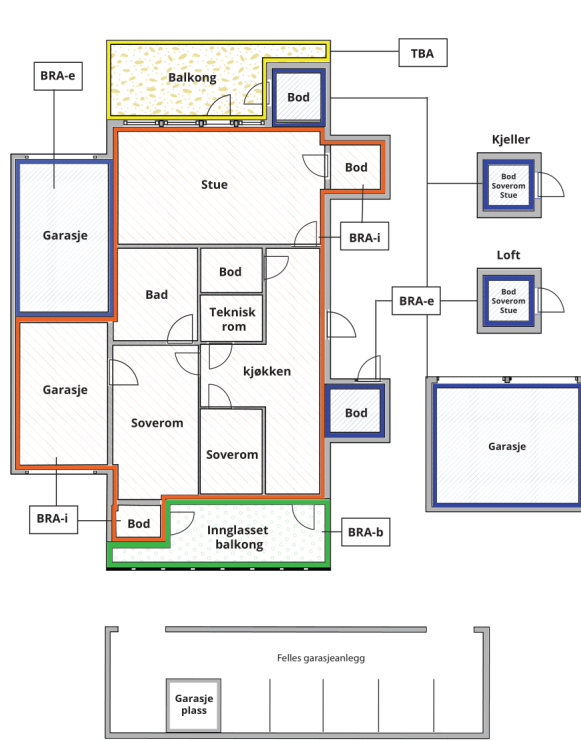
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	90	3		93	28
Kjeller	41			41	
<b>SUM</b>	<b>131</b>	<b>3</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>134</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Bod ved inngang	
Kjeller	Gang, stue, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller		

### Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Siv Anita Nordløkken	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	287		0	1296.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åslia 4

### Hjemmelshaver

Nordløkken Siv Anita Hansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

#### ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmenntilgitt formål som basis.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

**Byggeår**

2015

**Kommentar**

Iflg. ambitia

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, sprekt/porøs leca ved garasjeport m.m. Det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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