

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Enervegen 6B , 2420 TRYSIL

 TRYSIL kommune

 gnr. 58, bnr. 124, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 14134-1029

Referansenummer: OS4847

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo 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.

Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningsakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

Uavhengig Takstingeniør

sondre@bmsl.no

928 26 392



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Om byggemetoden:

Leilighetsbygg i to etasjer, oppført på kjellervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Boligen fremstår som i normal stand på befaringdagen, med enkelte behov for oppgraderinger.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enkelte bygningsdeler har kort/ utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel
Takrenner og nedløp av aluminium.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende ytterkledning.

Saltak av trekonstruksjoner.

Leiligheten har vinduer fra 1989 og 1988. Vinduene har to-lags glass.
Ytterdør med lite glassfelt fra 1988.
Terrassedører med to-lags glass fra 1989.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m², og overbygget terrasse fra stue på ca. 7 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innerdører med dørblad i heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Overflater av våtromstapet på vegger og trefiberplater i innvendig tak.
Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant på bærejern.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Kjøkkenet har ingen hvitevarer.
Ventilator med avkast ført ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 113 liter plassert på badet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

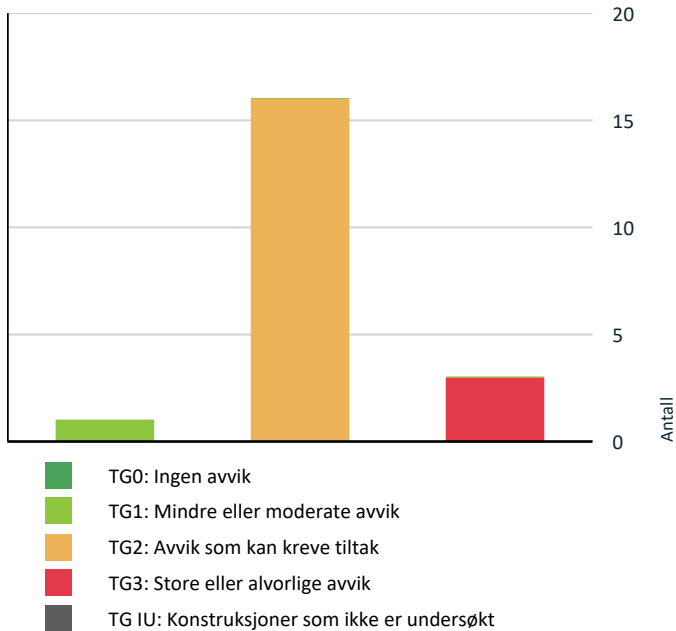
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

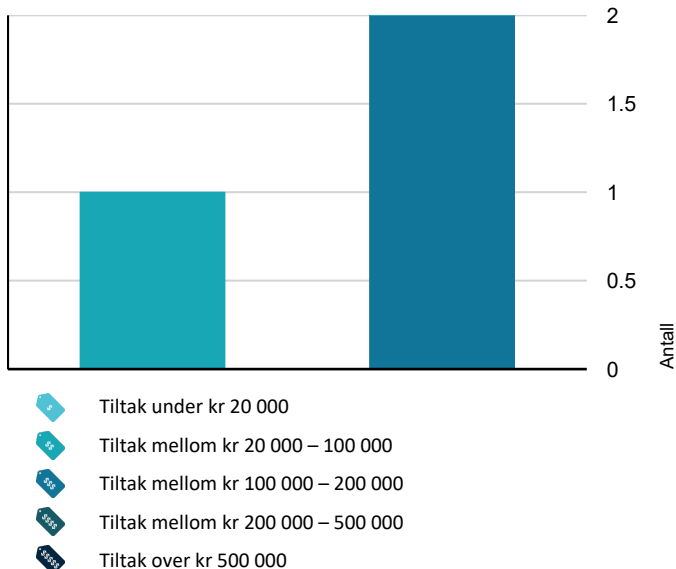
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. På befaringsdagen var leilighet ryddet ut, og hadde minimalt med inventar. Tilstandsrapporten begrenser seg til bygningsdeler som hører til den aktuelle leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert. I rapporten er for eksempel byggegrunn, drenering, terrengforhold og utvendige vann- og avløpsrør vurdert til å være en del av fellesarealet, og er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt av eier/ hjemmelshaver. Det kan være viktige opplysninger som bygningsakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)







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

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår er hentet fra kommunale opplysninger

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Panelovn på vegg på soverom mot sørvest, stue, kjøkken og på bad.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Vedlikehold

Leilighetsbygget fremstår som vedlikeholdt på utvendige overflater.

Innvendig har leiligheten behov for oppgradering og vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra takstige.

Det er ikke kjent når yttertaket er montert, og gjenværende forventet levetid kan ikke vurderes.

Det er ikke kjent om yttertaket er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist utstikkende pappspiker gjennom taktekkingen flere steder.

Det er ikke kjent når yttertaket er montert, forventet gjenværende levetid kan ikke vurderes.

Årsak:

Manglende utførelse ved montering samsvarer med synlige spikre gjennom yttertaket.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og manglende opplysninger om når yttertaket er montert medfører at gjenværende levetid ikke lar seg vurdere.

Risiko:

Synlige spikre medfører økt risiko for at lekkasjer og skader kan oppstå.

Manglende opplysninger om når yttertaket er montert medfører at forventet levetid kan være kort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

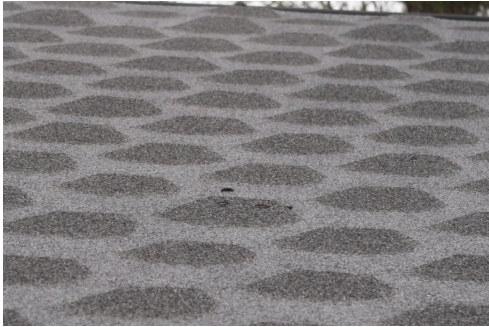
Utstikkende spikre i taktekkingen kan medføre behov for utbedring.

Forventet levetid på yttertaket kan være kort, noe som kan medføre at yttertaket må skiftes ut i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at avvik ved yttertaket utbedres av fagkyndig.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å finne ut når yttertaket ble montert, for å kunne avgjøre gjenværende forventet levetid.



Eksempel på utstikkende spikre



Eksempel på utstikkende spikre

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Det er ikke kjent om takrenner og nedløp er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har lokale skader.

Årsak:

Deformasjoner på nedløpsrør er forenelig med frostspreng.

Risiko:

Frostsprengte nedløpsrør og skader på takrenner gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning på yttervegger og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Frostsprengte nedløpsrør kan medfører behov for utskifting/ utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig, og bortledning utbedres.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende ytterkledning.

Det er ikke kjent om yttervegger er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen fremstår som i normal stand. Yttervegg mot sør har større slitasje sammenlignet med de andre ytterveggene.

Det er ingen tegn på at ytterkledningen er skiftet ut etter byggeår. Over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Det er ingen tegn til lufting/ ventilering av ytterkledningen.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Risiko:

Siden over halvparten av forventet levetid er utløpt, er det økt risiko for at ytterligere skader kan oppstå i ytterkledningen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes innenfor den forventede levetiden.

Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at ytterkledningen kontrolleres ytterligere av fagperson for å vurdere forventet levetid og vedlikeholdsbehov.

Lufting av ytterkledning bør utbedres.



Bilde viser manglende luftespalte i nedkant av ytterkledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket, og fra inne på kaldloftet.

Det er ikke kjent om takkonstruksjon/ loft er en del av fellesarealet. Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere, for å avgjøre hvem som har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved kontroll av kaldloftet ble det påvist fuktskjolder ved skorstein, luftehatt og i forbindelse med montering av takstige. Det kunne ikke påvises noe skadelig fukt på befaringsdagen.

Fra kaldloft ble det påvist utettheter ved gjennomføringer i innvendig tak av ventilasjonskanaler.

Årsak:

Fuktskjolder er forenelig med tidligere eller pågående lekkasjer.

Mangelfull utførelse ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler er forenelig med utettheter.

Risiko:

Fuktskjolder kan være indikasjon på fuktproblematikk i takkonstruksjon/ kaldloft.

Utettheter ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av tetthet i yttertaket, om påviste fuktskjolder har sammenheng med pågående lekkasje.

Utettheter ved gjennomføringer mot kaldloft kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kaldloftet kontrolleres ytterligere av fagperson, for å avklare om fuktskjolder kan ha sammenheng med eventuell pågående lekkasje.

Gjennomføringer mot kaldloft anbefales utbedret av fagperson.



Bilde viser fuktskjolder ved gjennomføring av avtrekk fra kjøkken



Bilde viser utett gjennomføring mot kaldloft



Bilde viser fuktskjolder i takkonstruksjon. Ikke skadelig fukt på befaring

TG-2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer fra 1989 og 1988. Vinduene har to-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har kort gjenværende forventet levetid.
Ett vindu på stue og ett vindu på kjøkken har justeringsbehov.
Utvendig omramming på vindu mot sør har råteskade.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vinduene er utløpt.
Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.
Langvarig fuktpåkjening har gitt forhold som er forenelig med råteskader i omramminger.

Risiko:

Redusert levetid på vinduer øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.
Videre fuktpåkjening i omramminger til vinduer kan føre til økt skadeomfang og videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av vinduer må påregnes innenfor den forventede levetiden.
Forholdene innebærer at vinduer må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.
Råteskadet omramming kan medføre behov for utbedring/ utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at vinduer og omramminger justeres og vedlikeholdes av fagperson.
Utskifting av vinduer må påregnes i nær fremtid.



Bilde viser råteskade i omramming mot sør



Bilde viser eksempel på vindu med justeringsbehov

TE2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med lite glassfelt fra 1988.
Terrassedører med to-lags glass fra 1989.

Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har kort gjenværende forventet levetid.
Inngangsdøren har justeringsbehov.
Ytterdører mangler beslag i underkant.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterdører er utløpt.
Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for inngangsdør.
Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Redusert levetid på ytterdører øker risikoen for at ytterdørene må skiftes ut.
Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.
Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av ytterdører må påregnes innenfor den forventede levetiden. Forholdene innebærer at inngangsdør må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende. Manglende beslag kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at inngangsdør justeres, og at beslag monteres i underkant av ytterdører. Utskifting av ytterdører må påregnes i nær fremtid.



Bilde viser ytterdør med justeringsbehov

TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 2 m², og overbygget terrasse fra stue på ca. 7 m². Terrasse er oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Understøttelse av terrasse ved inngang har skjevheter og skader. Gulvoverflater og rekkverk har bruksslitasje.

Årsak:

Ikke tilfredsstillende fundamentering er forenelig med skjevheter i understøttelse. Bruksslitasje på overflater er forenelig med elde og normal slitasje.

Risiko:

Videre svikt i fundamentering kan føre til økte deformasjoner.

Videre slitasje på overflater kan gradvis svekke overflatens evne til å avlede vann, noe som kan føre til skader i på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Kjøper bør påregne kostnader til vedlikehold av overflatene på terrasser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fundamentering utbedres av fagkyndig. Overflater anbefales vedlikeholdt.

Tilstandsrapport



Bilde viser skjevhet i understøttelse

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Den bygningssakkynndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Risiko:

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendig vedlikehold ikke blir identifisert eller gjennomført til riktig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt slitasje og uforutsette kostnader for seksjonseier.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sameiet utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for felles bygningsdeler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje.

Gulvbelegg har bruksslitasje og misfarging.

Knirk i gulv ble påvist i kjøkken, soverom mot sør og i stue.

Innvendig tak på kjøkken har deformasjoner.

På befaringsdagsdagen ble det påvist mellomrom mellom gulv og gulvlist i stue, og sprekkdannelse i hjørne på soverom.

Årsak:

Slitasje på overflater er forenelig med elde og slitasje.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

Mangelfull innfesting av takplater er forenelig med påviste deformasjoner i innvendig tak i kjøkken.

Sviktende bærekonstruksjon i underliggende etasje er forenelig med glippe mellom gulv og gulvlist, og sprekkdannelse i hjørne på soverom.

Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

Takplater på kjøkken har økt risiko for at de kan falle ned.

Videre bevegelser kan medføre økt sprekkdannelse og skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

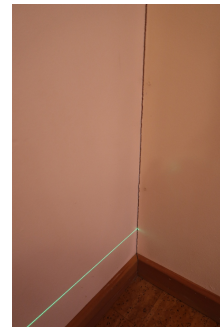
Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.
Knirk i gulv lager støy og kan for enkelte være irriterende.
Takplater på kjøkken må påregnes å bli skiftet ut.
Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimater for utbedring av fagperson. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.
Det anbefales at bærekonstruksjon i underliggende etasje kontrolleres av fagkyndig, dette for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



Bilde viser glippe mellom gulv og gulvlist i stue



Bilde viser glippe/ sprekkdannelse i hjørne på soverom mot bad



Bilde viser deformasjoner i innvendig tak i kjøkken



Bilde viser eksempel på misfarging av gulvbelegg. Bilde er tatt i entré

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med dørblad i heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdør til soverom mot sør lot seg ikke stenge på befaringsdagen.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov kan forklares med manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert og vedlikeholdt av fagperson.

Tilstandsrapport



Bilde viser innerdør som ikke lot seg lukke på befaringsdagen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført ved byggeår. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater av våtromstapet på vegger og trefiberplater i innvendig tak.

TG3 settes på bakgrunn av påviste skader på veggoverflater,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av elde og slitasje. På befaringsdagen var det stor slitasje og utettheter i våtromstapeten. Innerdør er plassert i dusjens våtsone.

Årsak:

Elde og slitasje kan forklare skader på våtromstapet.

Innerdør i dusjens våtsone er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Skader i overflater medfører økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjon ved fuktpåkjenninger. Ved innerdør i våtsone til dusj, kan innerdør og konstruksjon få skader ved direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring for å unngå ytterligere skader på overflater og konstruksjon.

Forholdet medfører at innerdør og overflater må skjermes mot direkte vannpåkjenninger for å unngå ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres dusjkabinett for å skjerme overflater mot direkte vannpåkjenning, i påvente på oppgradering/ ombygging av våtrommet. Ved ombygging av våtrommet, anbefales det annen plassering av innerdør eller dusj.

Kostnadsestimat omfatter utskifting av veggoverflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser innerdør i dusjens våtsone



Bilde viser skader i våtromstapet

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har misfarging og utettheter i dusjens våtsone.

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.

Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dørterskel samsvarer ikke med dagens eller datidens anbefalinger

Årsak:

Elde og slitasje er forenelig med skader i gulvbelegget.

Fallforhold på gulv og høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dørterskel, samsvarer ikke med minstekravet på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan oppstå.

Ikke tilfredsstillende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved fuktbelastning ved dusjing eller ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring av tetthet i gulvbelegget.

Lekkasjevann fra toalett, vask eller varmtvannsbereder ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk på grunn av gulvets fallforhold, og liten høydeforskjell mellom sluk og topp belegg ved dørterskel.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at gulvbelegget utbedres av fagkyndig.

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at badet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Tilstandsrapport



Bilde viser utetthet i gulvbelegg i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og våtromstapet på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på membran av våtromstapet er ca. 7 år.

TG3 settes på bakgrunn av påviste utettheter i tettesjikt/ membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på membranløsningen er utløpt, og det må forventes at våtrommet må oppgraderes i nær fremtid.

Påviste utettheter i tettesjikt på vegg og gulv.

Sluk mangler stakeplugg/ tetteplugg.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Slitasje over tid kan forklare utetthet i tettesjikt.

Manglende stakeplugg/ tetteplugg fører til lukt fra avløp.

Risiko:

Utgått forventet levetid og påviste utettheter i membranløsning/ tettesjikt, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Skadelig lukt/ gass fra avløp kan medføre ubehag, hodepine og kvalme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må påregne omfattende utbedring av våtrom og risiko for skjulte fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes før våtrommet kan tas i bruk, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat omfatter oppgradering av våtrommet. Kostnadsestimat for vegger er beskrevet under eget punkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bilde viser sluk med manglende stakplugg/ tetteplugg

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert servant på bærejern.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig avtrekk via ventil i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av bruksslitasje.
Sisterne til toalett har skader.

Årsak:

Elde og slitasje er forenelig med påviste skader/ slitasje.

Risiko:

Slitasje og elde øker risikoen for at ytterligere skader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre at innredning må skiftes ut/ oppgraderes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at innredningen oppgraderes/ skiftes ut.



Bilde viser skade mellom toalett og sisterne

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll via inspeksjonshull mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Kjøkkenet har ingen hvitevarer.
Ventilator med avkast ført ut av bygget.

TG3 settes på bakgrunn av kjøkkenets generelle tilstand og påviste skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er preget av elde og slitasje.
På befaringsdagen ble det påvist skader på hengsler, skinner og overflater.
Innredningen bør skiftes ut/ oppgraderes for å kunne tilfredsstillе dagens krav og forventninger til kjøkkeninnredning.

Årsak:

Justeringsbehov og slitasje på overflater er forenelig med elde og brukslitasje.
Fuktbelastning kan forklare skader på veggoverflater ved kjøkkenbenk.

Risiko:

Ved eldre kjøkkeninnredninger er det fare for at hengsler og skinner ikke lengre vil kunne fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det må forventes at kjøkkeninnredningen og overflater på kjøkkenet må skiftes ut i nær fremtid for å kunne fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at kjøkkenet oppgraderes i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat omfatter utskifting av kjøkkeninnredning og oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på skader på skaphengsel



Bilde viser fuktskade på vegg ved vask



Bilde viser slitasje og misfarging på kjøkkenbenken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Merknader:

Ventilatoren fungerte på befaringsdagen.

Det bemerkes at ventilatoren er eldre, og kan ha en begrenset levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) på flere kobberør.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.

Manglende merking av stoppekran er ikke forenelig med dagens krav.

Irr-dannelse (grønnfarge på kobberør) er forenelig med fuktpåvirkning over tid (kondens, lekkasje eller høy luftfuktighet).

Risiko:

Kort gjenværende forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Manglende merking av stoppekran kan føre til at kranen ikke kan lokaliseres hurtig ved en eventuell lekkasje.

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberør øker risikoen for at kobberørene har skader/ svakheter, som øker risikoen for lekkasjer eller rørbrudd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid for vannrør er utløpt. Utskifting av vannrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene. Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberrør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting av berørte rørdeler.

Anbefalt tiltak:

Irr-dannelse (grønnfarge) på kobberrør bør kontrolleres ytterligere, da dette kan være indikasjon på mindre lekkasjer. En eventuell lekkasje fra kobberrør vil føre til skader i rommet som rørene er plassert i, samt tilstøtende rom.

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.



Bilde viser irrdannelse på kobberrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Over halvparten av forventet anbefalt brukstid er snart utløpt.

På befaringsdagen var det avløpslukket på badet. Avviket er beskrevet under punkt for sluk, membran og tettesjikt.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på avløpsrør er utløpt.

Risiko:

Utgått forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Utgått forventet levetid kan medføre behov for utskifting av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk fra bad. Tilluft via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende kravene på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull etter dagens krav og standard, da dagens bruk av boliger produserer mer fukt sammenlignet med bruken på 1980/ 1990-tallet, og har dermed et større behov for økt ventilasjon.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600). Naturlig ventilasjon vurderes som mangelfullt.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i boligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.

TG2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 113 liter plassert på badet.
Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er montert i rom med sluk (bad), men gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk eller tilfredsstillende tetthet, og varmtvannsberederen vurderes derfor som ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1.

Risiko:

En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å sikre videre sikker bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsapparat med automatsikringer, plassert i soverom mot nord.

Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

Det foreligger ikke egenerklæringskjema fra eier eller andre opplysninger om anlegget. Det kan derfor ikke tas stilling til om sikringer løser ut ofte, eventuelt utført arbeid på anlegget, eller om det har vært branntilfeller i anlegget tidligere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

6. 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 På grunn av anleggets alder og manglende opplysninger, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Risiko:
Manglende radonmåling av boligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i boligen. Leiligheten ligger i et område med høy radonstråling.
Brannslukningsutstyret er utgått på dato, og øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.
Bebyggelse i flomutsatt område øker risikoen for at bygningen kan bli berørt av flomskader.
For lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens:
Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i boligen er skadelig.
Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.
Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.
Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapper og på terrasse kan medføre behov for utbedring av rekkverk.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at radonnivået i boligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare radonnivå, og behov for eventuell utbedring.
Det anbefales at det monteres tilfredsstillende brannslukningsutstyr i boligen.
Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.
Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstillende dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

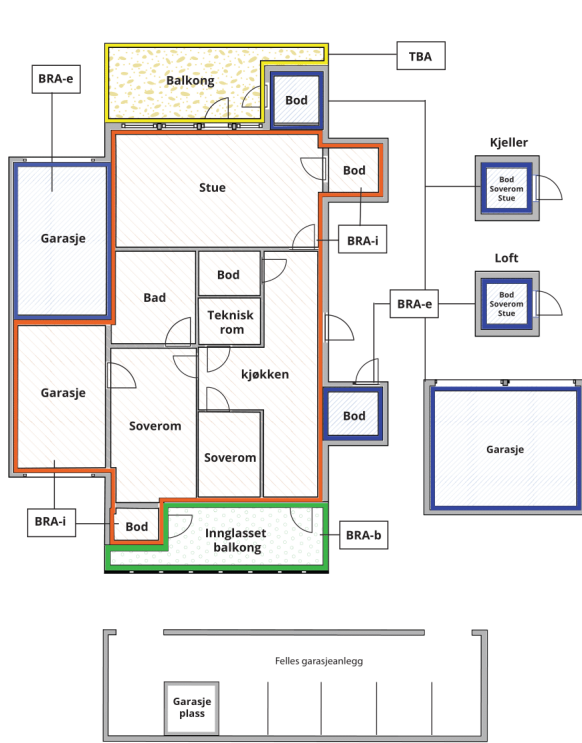
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	9
SUM	63				9
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, entré		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	58	124		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Enervegen 6B

Hjemmelshaver

Nerhagen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert i innbygda. Fra leiligheten er det gangavstand til butikk, restauranter, skole, barnehage og alpinanlegg.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Område er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.
Intern gruset adkomstvei.

Støy:

Ifølge Statens vegvesens vegkart over støysoner, ligger bygningen i gul sone. Det betyr at man må forvente noe støy fra fylkesvegen. Gul sone betyr en forventet støy på ca. 55-65dB. 65dB tilsvarer samme støy som fra en støvsuger.

Manglende egenerklæring

Hjemmelshaver har ikke fylt ut noe egenerklæring.

Manglende egenerklæring kan medføre økt risiko for manglende opplysninger som kan være viktig for bygningsakkyndig og ny kjøper. Manglende egenerklæring kan medføre at avvik ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Felleskostnader

Det er ikke opplyst om felleskostnader eller hva de dekker. Det er ikke opplyst om hvem som har vedlikeholdsplikt for de forskjellige bygningsdelene.

Det anbefales at dette kontrolleres ytterligere.

Omfang av felleskostnader og vedlikeholdsansvar, har betydning for eierskapet til leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Kun tegninger er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026	Selger har ikke kjennskap til boligen. Hjemmelshaver/ eier har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.