

# Tilstandsrapport



Enebolig



Rivenesvegen 41 , 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER (INNLANDET) kommune



gnr. 42, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m<sup>2</sup> BRA-i: 310 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1956

Referansenummer: BZ2007

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

# Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

## Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking lagt i ca.2012/2013 og dels i 2016. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Skiftet enkelte takstein i 2023. Utført av: egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Eldre del:

Yttervegger sannsynligvis av laftet tømmer -og eller bindingsverk.  
Utvendig påforet og tilleggsisolert med mineralull.  
Isolert med mineralull -og/eller flis.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Tilbygget del mot øst:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

#### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med kutterflis.  
Tilleggsisolert med 15 cm mineralull i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Ventil i gavlvegg.  
Loft besiktiget fra luke i himling, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Tilbygget del mot øst:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda i eldste del.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda i tilbygget del.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra terreng og vaskerom.  
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.  
Understøttet med trestolper.

#### Eldre kjellervinduer.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020 i kjeller.  
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.  
1.etasje:  
Tofløyet ytterdør med to glassfelt.  
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2010.

Terrassedør med 3 lags isolerglass i TV-stue.  
Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst fra vaskerom til veranda.  
2.etasje:  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003 i loftstue.  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2010 på soverom.

Terrasse ved inngang til 1.etasje.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

Adkomst til innglasset sommerstue via TV-stue eller terrasse.  
Adkomst til fundamenter og bjelker under sommerstue via luke. På grunn av is/snø foran luke ble ikke området under sommerstue besiktiget.  
Ukjent fundamentering.  
Montert skyvedører av glass i 2025. Utført av: firma.  
Utført med terrassebord og malt liggende panel.  
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.  
Skyvedører av glass.  
Lys og strøm.

Adkomst til terrasse fra spisestue/kjøkken.  
Montert rekkverk i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 15m<sup>2</sup>

Adkomst til veranda fra vaskerom i 1.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 24m<sup>2</sup>

Terrasse ved inngang til sommerstue.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 13m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra loftstue i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.  
Areal på ca. 12m<sup>2</sup>

Utvendig beiset tretrapper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, parkett og laminatgulv.  
Lagt klikkvinyll på kjøkken. Utført i 2026 av egeninnsats.  
Overflater med malte plater, fasadestein, malte MDF-veggplater og panel.  
Himlinger med panel, gipsplater, malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.  
Det er utført standard hevinger i eldste del samtidig ved etablering av tilbygget. Utført i ca.2012/2013

Støpt gulv i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

## Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull -og/eller flis.  
Det er foretatt forsterkning av bjelkelaget i eldste del over kjeller.  
Understøttet med bjelker. Se bilde.

## Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Pipe er ikke i bruk.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Støpt gulv. Sluk i gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Åpning i kjellervegg er murt med lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.

Fundamentert på støpte pilarer. Undersiden er kledd. Ingen adkomst mulighet.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med håndløper på en side.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side.

Glassrekkverk rundt trappeåpning.

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser, fasadestein og malte plater.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser. Rullestein i dusjonen.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk i dusjonen.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Plastsluk under badekar.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med to stk servanter, veggmontert toalett, badekar, to stk ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, dusj i himling og glassvegg.

Montert baderomsinnredning på bad i 1.etasje i ca.2023. Utført av: egeninnsats.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje fra tilbygningsårene ca. 2012/2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Varmer i gulv.

Plastsluk.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag, innredning og speil fronter.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje med ukjent alder. Sannsynligvis modernisert siste 15-20 år.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater og malte plater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 28 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og ettgreps blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under veggghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte montert i himling.

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2012/2013.

Kjøkkeninnredning med steinplate, heltre benkeplate, ettgreps blandebatteri, heltre skrog, opplegg for vaskemaskin, speil fronter, del med glassdører og kjøkkenøy.

Integrert micro, to stk stekeovner, koketopp og kjø.

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og veggghengt toalett.

Ikke ventilert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Stoppekran skiftet i 2020.

Fordelestokk montert i himling over kjellerrom.

Fordeleskap montert i vegg på bad i 2.etasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Skiftet større deler av røropplegg til rør i rør i 2021. Utført av: firma.

Eier opplyser: Flyttet utekran.

Eldre vannledninger i kjeller som ikke er i bruk.

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).

# Beskrivelse av eiendommen

Kloakk luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje utenom baderomsgulv.  
Montert panelovn i loftstue i 2.etasje.  
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og 2.etasje.  
Det er montert to stk biopeiser i boligen.

Vaillant jordvarmepumpe med innebygget varmtvannsbereder montert i kjeller.  
Skiftet varmeveksler i 2025. Utført av firma.  
Fordelerstokk montert i himling over kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 2.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.  
Eldre del:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Tilbygget del:  
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.

Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Tilbygget del mot øst:  
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.  
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.  
Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.  
Fundamentert på støpt punktfundamenter.  
Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.  
Tidligere oljetank er fjernet.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Innvendige trapper  
Balkonger  
Rekkverkshøyde/sikkerhet på utvendige trapper og terrasser er ikke vurdert på grunn av snø.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er tegnet inn kjølerom i 1.etasje og Walk-in-closet i 2.etasje.

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Montert to delevegger til varmebod.

### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

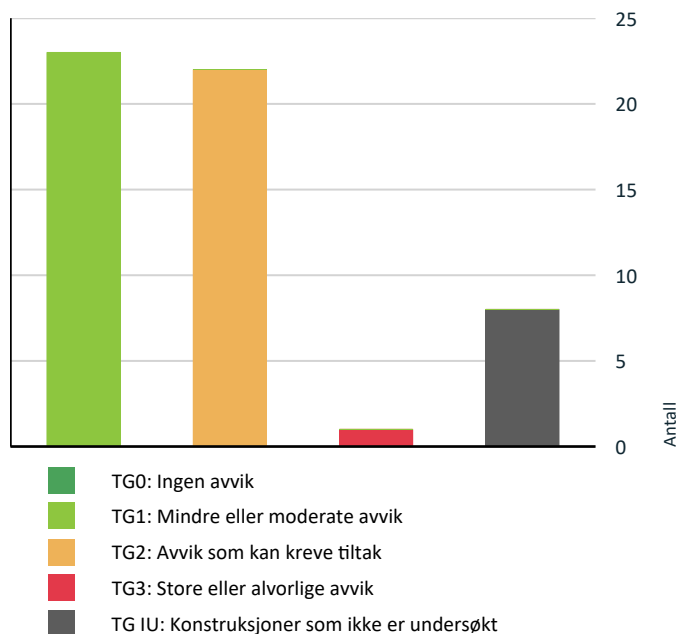
### Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger



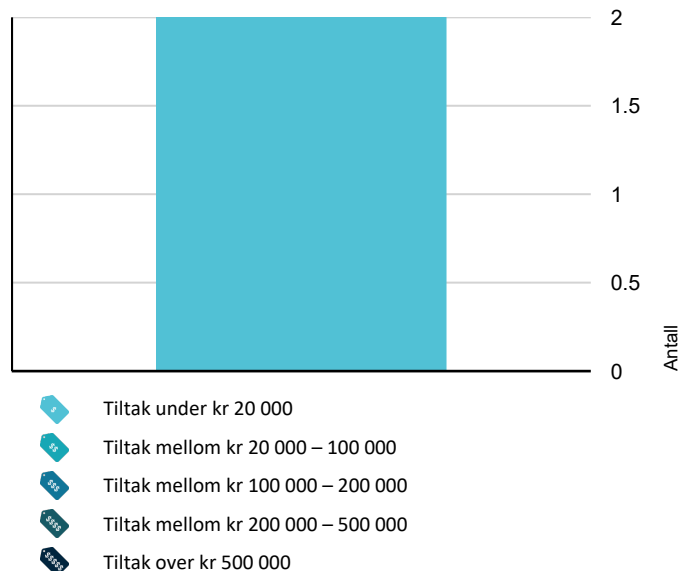
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Lekestue, uthus og garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Det meste av dagens innvendige og utvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Fleste oppgraderinger er utført etter tilbyggingsperioden i ca.2012/2013.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                              |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Tilbygg       | Med kjøkken/spisestue og vaskerom i 1.etasje.<br>Tre soverom og del med gang i 2.etasje.<br>Oppført i ca.2012/2013. Kilde: eiers opplysning. |
|      | Tilbygg       | Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør. Ukjent byggeår.                                                                    |
| 2016 | Tilbygg       | Bygget veranda på fasade mot øst og bygget tak over eksisterende terrasse mot vest. Kilde: tidligere salgsoppgave.                           |
| 2019 | Modernisering | Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.                        |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking lagt i ca.2012/2013 og dels i 2016. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Skiftet enkelte takstein i 2023. Utført av: egeninnsats.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i overgang tak og vegg.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Veggkonstruksjon

Eldre del:

Yttervegger sannsynligvis av laftet tømmer -og eller bindingsverk.

Utvendig påforet og tilleggsisolert med mineralull.

Isolert med mineralull -og/eller flis.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Tilbygget del mot øst:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med kutterflis.

Tilleggsisolert med 15 cm mineralull i 2023. Utført av: egeninnsats.

Ventil i gavlvegg.

Loft besiktiget fra luke i himling, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Tilbygget del mot øst:

Saltakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i eldste del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i tilbygget del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra terreng og vaskerom.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.

Understøttet med trestolper.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

# Tilstandsrapport

Det er påvist rim og svertesopp i undertak ved luke til loft. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Manglende dampsperre under panel i himling. I kombinasjon med manglende dampsperre i himling over 2.etasje og tilleggisolering på loft vil temperaturen senkes på loftet og varm fuktig luft fra 2.etasje vil kondensere på kalde flater. Mineralull ligger helt inntil undertak som hindrer luftgjennomstrømning. Synlige spiker igjennom undertak.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse.

Det bør etableres dampsperre under panel i himling for å hindre at varm, fuktig luft fra underliggende etasje trenger opp på loftet og kondenserer på kalde flater.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for råte, soppvekst og skader på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Ett rimligere tiltak vil være å montere vifte på loft for luftgjennomstrømning mot ventil i gavlvegg.



## TG 2 Vinduer

Eldre kjellervinduer.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020 i kjeller.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i utforing til vindu i stue.

Krakkeleringer i utforing til to vinduer på ett soverom i 2.etasje.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Behov for justering av ett vindu i stue.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det bør utbedres krakkeleringer i utforing til vinduer for å hindre videre forringelse og sikre god estetisk og funksjonell tilstand.

Vinduet i stue bør justeres for å sikre korrekt funksjon.



## TG 1 Dører

1.etasje:

Tofløyett ytterdør med to glassfelt.

Tofløyett terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2010.

Terrassedør med 3 lags isolerglass i TV-stue.

Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst fra vaskerom til veranda.

2.etasje:

Tofløyett terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003 i loftstue.

Tofløyett terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2010 på soverom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang til 1.etasje.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

Adkomst til innglasset sommerstue via TV-stue eller terrasse.

Adkomst til fundamenter og bjelker under sommerstue via luke. På grunn av is/snø foran luke ble ikke området under sommerstue besiktiget.

Ukjent fundamentering.

Montert skyvedører av glass i 2025. Utført av: firma.

Utført med terrassebord og malt liggende panel.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Skyvedører av glass.

Lys og strøm.

## TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

# Tilstandsrapport

Adkomst til veranda fra vaskerom i 1.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 24m<sup>2</sup>

Terrasse ved inngang til sommerstue.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 13m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til åpen balkong fra loftstue i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup>

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.  
Areal på ca. 12m<sup>2</sup>

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra spisestue/kjøkken.  
Montert rekkverk i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 15m<sup>2</sup>

### TG IU Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapper.

## Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, parkett og laminatgulv.  
Lagt klikkvinyll på kjøkken. Utført i 2026 av egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glippe i laminatskjøt på kontor i 2.etasje.  
Mangler overgangslist ved terskel i gang i 2.etasje.  
Fuktsvelling i kjøt på laminatgulv på ett soverom i 2.etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Glippe mellom gulvlist/gulv på ett soverom i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte plater, fasadestein, malte MDF-veggplater og panel.  
Himlinger med panel, gipsplater, malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.  
Det er utført standard hevinger i eldste del samtidig ved etablering av tilbygget. Utført i ca.2012/2013

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynligvis etter tidligere kondens på rør på røropplegg som ikke er i bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull -og/eller flis.

Det er foretatt forsterkning av bjelkelaget i eldste del over kjeller.

Understøttet med bjelker. Se bilde.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

## 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 ca.2 cm i spisestue/kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca.2 cm i gang i 2.etasje.

TG 3: Det er påvist råteskade nederst i bærestolpe ved trapp til kjeller.

## 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.

Råteskade i bærestolpe ved trapp til kjeller må utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av stolpe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG IU Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Pipe er ikke i bruk.

Adkomst til sotluke via kjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Støpt gulv. Sluk i gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Åpning i kjellervegg er murt med lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Det er påvist enkelte avskalinger i gulv i kjeller. Del av gulv er ikke støpt igjen.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG IU Kryp kjeller

# Tilstandsrapport

Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.

Fundamentert på støpte pilarer. Undersiden er kledd. Ingen adkomst mulighet.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

## Vurdering av avvik:

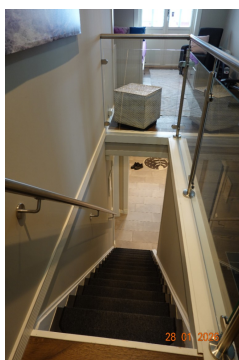
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med håndløper på en side.  
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side.  
Glassrekkverk rundt trappeåpning.



## TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.



## 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser, fasadestein og malte plater.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i himlingsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i himlingsplatene for å hindre videre oppsprekking og for å unngå at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader over tid.

## 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Rullestein i dusjsonen.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

## 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjonen.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under badekar.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to stk servanter, veggmontert toalett, badekar, to stk ettgreps blande batteri, baderomsinnredning, dusj i himling og glassvegg.

Montert baderomsinnredning på bad i 1.etasje i ca.2023. Utført av: egeninnsats.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

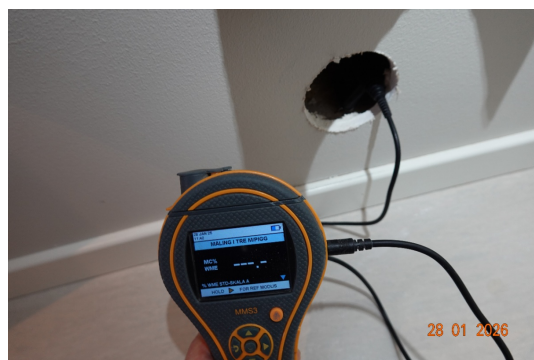
#### Konsekvens/tiltak

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

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i 1.etasje fra tilbygningsårene ca. 2012/2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med malt MDF-takpanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring kan føre til oppfukning og skade på veggmaterialer over tid.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Varmer i gulv.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

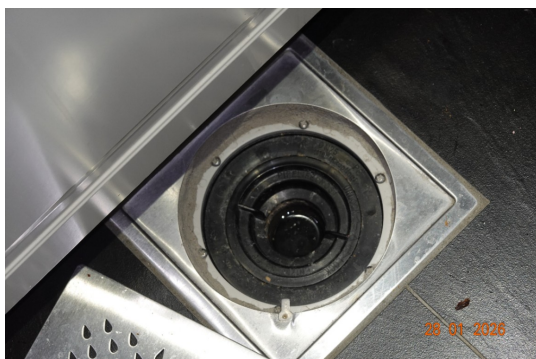
Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag, innredning og speil fronter.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2.etasje med ukjent alder. Sannsynligvis modernisert siste 15-20 år. Ingen dokumentasjon.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater og malte plater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid.  
Dersom det ikke gjennomføres nødvendige tiltak, kan det oppstå økt risiko for slitasje, fuktskader eller behov for omfattende oppgradering på sikt.

## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 28 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Varmekabler i baderomsgulv.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Synlig våtromsbelegg under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og ettgrens blandebatteri.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte montert i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2012/2013.

Kjøkkeninnredning med steinplate, heltre benkeplate, ettgrens blandebatteri, heltre skrog, opplegg for vaskemaskin, speil fronter, del med glassdører og kjøkkenøy.

Integrert micro, to stk stekeovner, koketopp og kjø.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres avskaling i steinplaten for å hindre videre forringelse og sikre benkeplatas funksjon og levetid.

Skader i steinplaten kan føre til ytterligere oppsprekking.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPELALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte plater.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.  
Ikke ventilert.

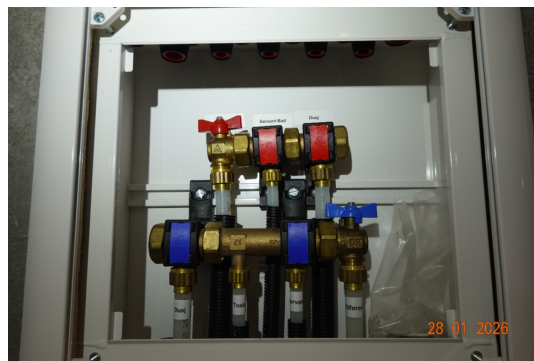
## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Stoppekran skiftet i 2020.  
Fordelerstokk montert i himling over kjellerrom.  
Fordelerskap montert i vegg på bad i 2. etasje.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.  
Skiftet større deler av røropplegg til rør i rør i 2021. Utført av: firma.  
Eier opplyser: Flyttet utekran.  
Eldre vannledninger i kjeller som ikke er i bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Det er irr på rør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer. Gjelder del med kobberrør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).  
Kloakk luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å overvåke tilstanden på avløpsrørene jevnlig og vurdere utskifting av de rustskadde jernrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og driftsproblemer.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje utenom badromsgulv.

Montert panelovn i loftstue i 2. etasje.

Varmekabler i badromsgulv i 1. etasje og 2. etasje.

Det er montert to stk biopeiser i boligen.

## TG 2 Varmtvannstank

Vaillant jordvarmepumpe med innebygget varmtvannsbereder montert i kjeller.

Skiftet varmeveksler i 2025. Utført av firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokk montert i himling over kjeller.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 2. etasje.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

**Ukjent alder.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

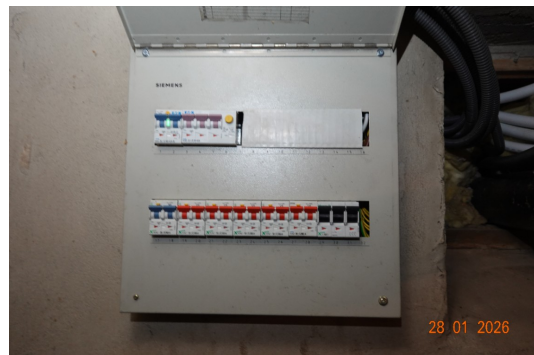
**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn med breelvvasetning.



### Fuksikring og drenering

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

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



### Fuksikring og drenering - 2

Tilbygget del:

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.



### Grunnmur og fundamenter



# Tilstandsrapport

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresnitt) innvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/avskalinger i murpuss i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalinger i murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.

Fundamentert på støpt punktfundamenter.

## TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG IU Oljetank

Tidligere oljetank er fjernet.

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



### 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.*

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Balkonger

Rekkverkshøyde/sikkerhet på utvendige trapper og terrasser er ikke vurdert på grunn av snø.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# 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

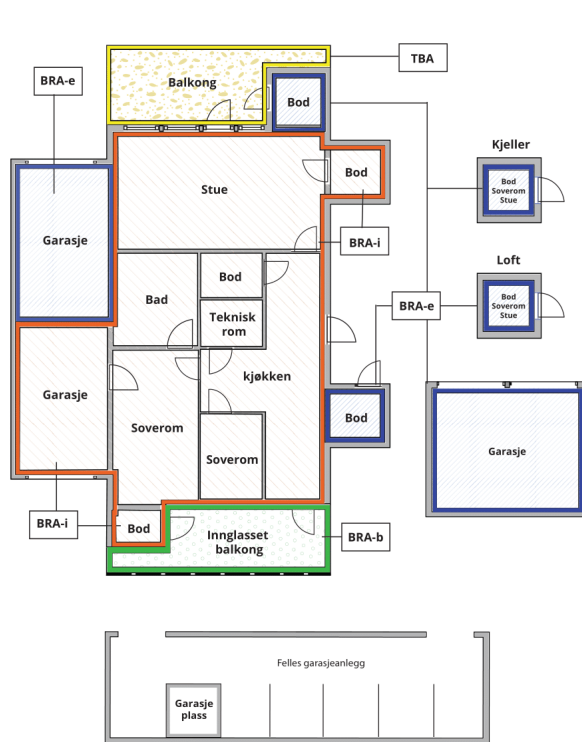
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

Enebolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller  | 67                         |                             |                             | 67  |                                 |                             | 67              |
| 1.etasje | 147                        |                             | 21                          | 168 | 55                              |                             | 168             |
| 2.etasje | 96                         |                             |                             | 96  | 16                              | 20                          | 116             |
| SUM      | 310                        |                             | 21                          |     | 71                              | 20                          | 351             |
| SUM BRA  | 331                        |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kjeller  | Kjellerrom, teknisk rom, bod, lagerrom                                   |                             |                             |
| 1.etasje | Entré/gang, toalettrom, bad, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, vaskerom |                             |                             |
| 2.etasje | Loftstue, kontor, bad, gang, soverom, omkleddingsrom/soverom, soverom 2  |                             |                             |

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
To bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 20m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kommentar: Det er tegnet inn kjølerom i 1.etasje og Walk-in-closet i 2.etasje.

Garasje

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje |                            | 48                          |                             | 48  |                                 |
| SUM      |                            | 48                          |                             |     |                                 |
| SUM BRA  | 48                         |                             |                             |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje, varmebod           |                             |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kommentar: Montert to delevegger til varmebod.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 26                          |                           | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>26</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.etasje |                            | Lagerrom                    |                           |

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Lekestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 8                           |                           | 8   | 2                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                           |     | <b>2</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.etasje |                            | Bod/lekestue                |                           |

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 28.1.2026 | Erik Sørli | Takstingeniør |
|           | Turid Braa | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3419 VÅLER<br>(INNLANDET)                             | 42   | 38   |      | 0    | 1850.8 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Rivenesvegen 41                     |      |      |      |      |                       |                  |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>1/1 Hjemmelshaver: Turid Braa |      |      |      |      |                       |                  |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Våler sentrum.  
Veletablert lite boligfelt med eneboliger.  
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser/balkonger orientert mot sør.  
Våler sentrum ca. 1 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i en kum.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Uteplass belagt med belegningsstein og montert levegger. Utepeis.  
Tomten var dekket med snø under befaring.

## Forsikring

| Selskap                                              | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring                                      |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår**

2007

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk. Isolert med mineralull og kledd med OSB-plater siste 5 år. Utført av: egeninnsats.

Himling med malte gipsplater. Ikke montert loftsluke.

Vinduer med ettlags glass.

Montert to stk leddpoter med motorstyring. Utført i 2021 av firma.

Rommet varmes opp med panelovn.

Malt panelt ytterdør.

Lys og strøm.

El.billader.

Montert delevegger til varmebod. Utført siste 5 år.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besikket på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

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

## Uthus

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Plassbygget porter.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Sprekker i gulv. Setningsskader.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Kun deler er besiktiget.

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

## Lekestue



### Anvendelse

Lekestue

### Byggeår

2008

### Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg.

Trebjelkelag. Ukjent vedrørende isolasjon i gulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Oppført i bindingsverk. Ukjent vedrørende isolasjon i vegg.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

#### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Panelt ytterdør med glassfelt fra 2015.

Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

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 |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon     | 27.01.2026 |                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 27.01.2026 |                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Ferdigattest på tilbygg.                               | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.