

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østsidevegen 145 , 2090 HURDAL

 HURDAL kommune

 gnr. 20, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 19989-1799

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FU2052

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringsseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

einar@agendataksering.no

904 00 293



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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/ liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass på bad i u. etg.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

Bygningen har PVC balkongdør.

Terrasse med konstruksjon av søyler, drager, bjelker og spaltegulv.

Rekkverk av metall, glass og treverk. Høyde rekkverk er 90 cm. Det er montert drypp-stopp folie mellom bjelker fra undersiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn i u. etg.

Målt følgende høydeforskjeller: stue 5 mm, gang 1. etg. 10 mm, gang u. etg. 13 mm, soverom mot nord 6 mm.

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom ved wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

Vedfyring, panelovner, varmekabler bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad av ukjent årgang, men forutsetter at aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Taket har malt panel.

Bad

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra utførelse/ oppbygging.

Fliser på vegger og gulv. Dusjnise med glassvegg. Badekar.

Innredning med 2 nedfelte servanter. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 10 mm nedsenk i dusjhjørnet.

Taket er malt.

Vaskerom

Vaskerom med nye overflater fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Mdf panel på vegger, fliser på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med benkeplate, skap og nedfelt skyllekar. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Taket har panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etg.: Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Servant på vegg.

U. etg.: Toalettrom med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Vegghengt wc. Servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår med oppgraderinger i ettertid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst i salgsoppgave fra forrige salg at dreneringen er fra 2013, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Terrengforholdene foran boligen medfører muligheter for oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet privat borehull som deles med noen omliggende boliger. Avløp til septiktank på egen eiendom. Det må påregnes at avløpsanlegget må oppgraderes ved pålegg fra kommunen, se "Opplysninger om eiendommen". Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1976.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

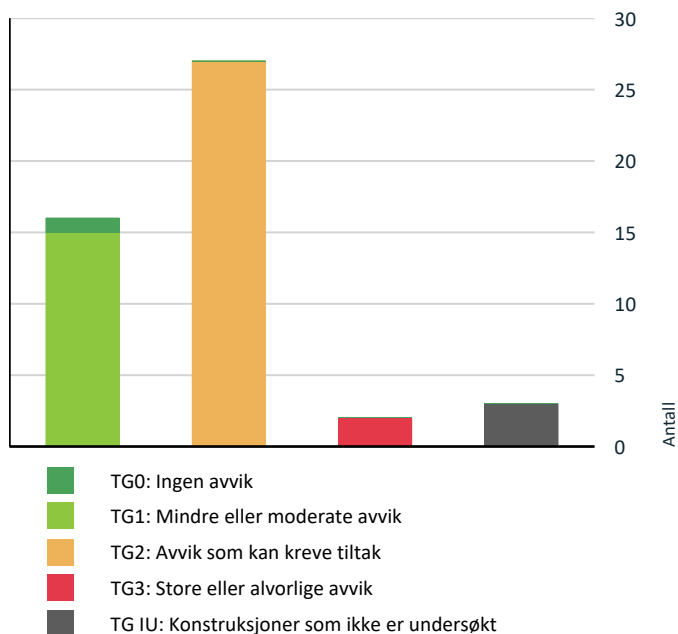
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

U. etg. : Fyrrom er nå vaskerom, matbod er nå soverom, hobbyrom er nå soverom, vaskerom er nå bad, klesbod er nå gang. 1. etg. : Et soverom er fjernet, inngår nå i stue. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Terrasse viser ikke på byggemeldte tegninger. Montert nytt vindu på soverom i u. etg. Det er ikke opplyst om disse endringene er søkt om bruksendring e.l. for hos kommunen. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

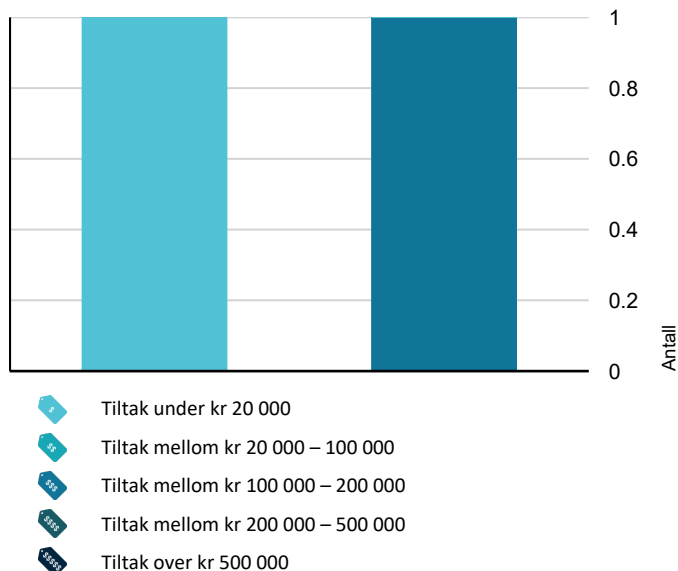
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)















! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - koblede [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! 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](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt bad i u. etg.
------	---------------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkert stål

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

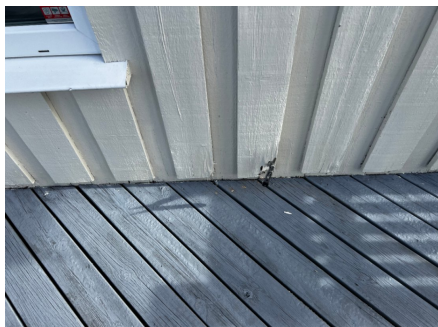
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, sopp og ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning



Råteskadet kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen ligger ujevnt og det mangler papp over isolasjonen flere steder.

Pga. manglende gulv/ gangbane på loft er konstruksjonen kun begrenset besiktiget fra lukeåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen bør legges jevnt, og det bør etableres papp over isolasjonen for å hindre innblåsing og varmetap.

Begrenset besiktigelse på grunn av manglende gangbane gjør at skjulte feil eller skader kan være oversett, noe som øker risikoen for uoppdagede problemer i takkonstruksjonen.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på bad er punktert. Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vurderes skiftet ut, spesielt vinduet på badet som er punktert, samt vinduer med slitasje og skader på beslag.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert komfort, samt at vinduene ikke oppfyller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - koblete

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass på bad i u. etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje på vinduer og beslag. Vinduer har passert en levetid på ca. 50 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilstrekkelig isolasjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og høyere energikostnader, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utett hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med konstruksjon av søyler, drager, bjelker og spaltegulv. Rekkverk av metall, glass og treverk. Høyde rekkverk er 90 cm. Det er montert dryppstopp folie mellom bjelker fra undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen spredte råteskader i gulvbord, spesielt i endeskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede gulvbord, spesielt i endeskjøter, bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Tilstandsrapport



Råteskader spaltegulv

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn i u. etg.
Målt følgende høydeforskjeller: stue 5 mm, gang 1. etg. 10 mm, gang u. etg. 13 mm, soverom mot nord 6 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre bokomforten.

Konsekvensen av knirk er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter, men kan også indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan forverres.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 2 vedovner.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom ved wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2021 at det er påvist saltutslag på murvegger under terreng, men disse veggene er nå innkledd/ utforet.

Konstruksjonen betegnes i dag som en risikokonstruksjon på grunn av plasseringen under terreng, noe som gir økt fare for fuktbelastning og påfølgende skader som råte og muggsopp.

Treverk skal ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, er muggsopp allerede dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i konstruksjonen jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon.

Dette bør gjøres for å unngå økt risiko for råte- og muggsoppdannelse, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport

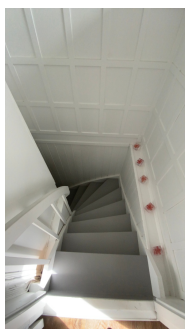


Hulltaking/ fuktmåling utforet vegg

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte/ profilerte dører.

! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Vedfyring, panelovner, varmekabler bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent årgang, men forutsetter at aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu bad

1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.

Tilstandsrapport



Mangler mansjett rundt rør



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på innredning/ utstyr tilsier at mer enn 50% av forventet levealder er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden innredning/ utstyr fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ slitasje oppstå på eldre komponenter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusj.



Hulltaking/ fuktmåling fra gang bak dusjhjørnet.

U. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra utførelse/ oppbygging. Fliser på vegger og gulv. Dusjnise med glassvegg. Badekar. Innredning med 2 nedfelte servanter. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, inkl. 10 mm nedsenk i dusjhjørnet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm, inkl. 10 mm i nedsenk i dusjhjørne. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig, men dørterskel er ca. 10 mm over ferdig gulv.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

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

Membranen høyde ved dør er ikke mulig på registrere uten destruktive inngrep, men måten terskel er utformet på kan den maksimum være 10 mm over ferdig gulv. Kravet er 15 mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør, i henhold til gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024



U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

U. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år og det foreligger kontrollertklæring fra utførende på membran i fdv. Hulltaking fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med nye overflater fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Mdf panel på vegger, fliser på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med benkeplate, skap og nedfelt skyllekar. Målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Uegnedede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i konstruksjonen.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning/ benkeplate med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk/ elektrisk ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inn klima.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader og helseplager.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Flisarbeidene bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre fuktskader eller redusert levetid på overflatene. Mangelfullt utførte flisarbeider kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

U. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Vegghengt wc. Servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ufagmessige flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av flisarbeidene for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig kvalitet. Mangelfullt utførte flisarbeider kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. TG3 skyldes manglende ventilasjon fra rommet, og kostnadsestimatet omfatter kun etablering av ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

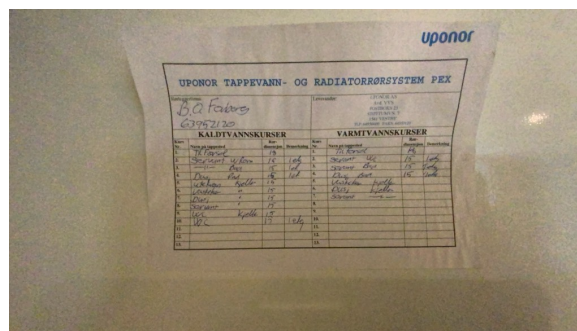
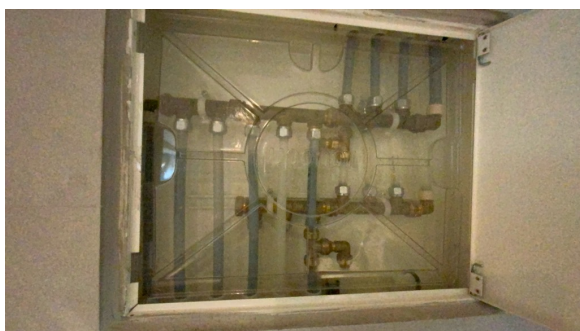
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom rørene ikke skiftes ut, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventilasjon på toalettrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med oppgraderinger i ettertid.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1976

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

Fremlagt samsvarserklæring for kobling av termostat på vaskerom.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for samtlige arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert en brukstid på ca. 50 år og derved har mer enn 50% av estimert levetid passert. På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst i salgsoppgave fra forrige salg at dreneringen er fra 2013, men dette er ikke ytterligere dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringsarbeider. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at det er registrert saltutslag mm. på murvegger (disse veggene er nå utforet/ innkledd).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte dreneringsarbeider for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at dreneringen ikke er tilfredsstillende utført, noe som kan føre til fuktproblemer i kjellervegger og skade på konstruksjonen over tid.

Tidligere registrerte saltutslag indikerer at det kan ha vært fuktproblemer, og utforede vegger gjør det vanskelig å oppdage eventuelle nye skader.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert vertikalt riss på grunnmur mot nord, samt en del sår/ manglende puss mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og sår i grunnmuren bør utbedres, og manglende puss bør repareres for å hindre videre forringelse og inntrenging av fukt. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

⚠ TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene foran boligen medfører muligheter for oppsamling av vann mot yttervegg . Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid dersom drenering og fallforhold ikke utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrenging og skader på bygningskonstruksjonen over tid.

⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet privat borehull som deles med omliggende boliger. Avløp til septiktank på egen eiendom. Det må påregnes at avløpsanlegget må oppgraderes ved pålegg fra kommunen, se "Opplysninger om eiendommen".

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, samt vurderes jevnlig kontroll av vannet for å sikre helsemessig forsvarlig drikkevann.

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostbare utbedringer og helsemessige utfordringer.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler rekkverk ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

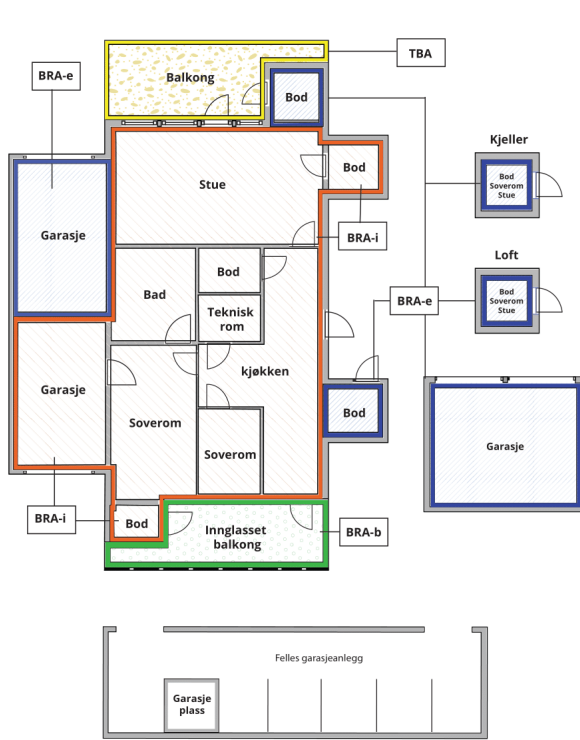
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	131
U. Etasje	81	8		89	
SUM	172	8			131
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
U. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, soverom 3, toalettrom	Bod under terrasse	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: U. etg. : Fyrrom er nå vaskerom, matbod er nå soverom, hobbyrom er nå soverom, vaskerom er nå bad, klesbod er nå gang. 1. etg. : Et soverom er fjernet, inngår nå i stue. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Terrasse viser ikke på byggemeldte tegninger. Montert nytt vindu på soverom i u. etg. Det er ikke opplyst om disse endringene er søkt om bruksendring e.l. for hos kommunen. Dette anbefales undersøkt ytterligere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad i u. etg. i 2024. Div. flisarbeider mm.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vindu på det misnte soverommet i u. etg. er for lite til å tilfredsstille forskriftskrav til daglys og rømning ved brann. Videre har rommet en størrelse som vil gjøre det utfordrende å møblere med møblelement man vanligvis har på et soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Einar Sjørevik	Takstingeniør
	Matthieu Romain Alexandre Fénéon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	20	14		0	1224.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østsidevegen 145

Hjemmelshaver

Fénéon Matthieu Romain Alexandre,
Moubouengou Rita

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomstvei: Privat vei/ avkjørsel som munner ut i offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning/ borehull sum deles med noen av de nærliggende eiendommene.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank som tømmes av kommunen. Det foreligger følgende opplysninger fra kommunen datert 05.05.2026: "Avløpsløsningen er privat og består av to slamavskillere i betong og volum på ca. 3 m³.

Fra slamavskillerne går avløpet videre til et hovedrensetrinn (infiltrasjonsfilter). Det er ukjent størrelse på infiltrasjonsfilteret. Tilstandsvurdering: Avløpsanlegget er ikke i henhold til dagens standard på området og kan ikke forventes å rense etter kravene i forurensingsforskriften og kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Det må derfor påberegnes å utbedre hele avløpsløsningen når det kommer kommunalt

pålegg om dette en gang i fremtiden. Ved oppgradering må hele anlegget vurderes av en nøytral fagkyndig som gjør grunnundersøkelser, prosjekterer forskriftsmessig løsning og sender inn søknad til kommunen".

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Opplyst i tidl. salgsoppgave

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med sadlet tak tekket med metallplater. Betongplate på grunn. Yttervegger av bindingsverk med utv. trekledning. 2 leddporter med manuell åpning.

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

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
Plantegninger	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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