

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Løytnant Møllers veg 11D , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 17, bnr. 230

 Andelsnummer 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1019

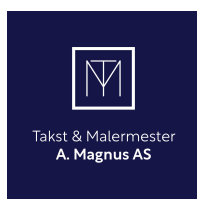
Referansenummer: EU1944

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

 TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

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

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

 TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholds - og oppgraderingsbehov. Det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskadet terrassebord på terrassen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Rekkehus - Byggeår: 1967

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, 1991, 1996 og 2017.

Bygningen har malt hovedytterdør fra ukjent år og malt balkongdør i tre fra 1967.

Terrasse på 33 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Tretrapp opp til inngangspartiet.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

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

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall

mot sluk er målt til oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm, men deler av gulvet er i vater fra panelovn til sluket.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Høiax varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod.

Sikringsskap plassert på vegg i kjellerbod. Automatsikringer og jordfeilbryter 12 fordelingskurser

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1967.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Støpt fundament til grunn.

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller

# Beskrivelse av eiendommen

brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Det finnes godkjente byggetegninger, men ingen innvendige tegninger av boligen, selv om den har ferdigattest.

Årsak: Mangelen på innvendige tegninger kan skyldes at dokumentasjonen ikke er oppdatert etter ombygginger, eller at det kun ble utarbeidet utvendige tegninger ved opprinnelig byggesøknad. Det kan også være at kravene til dokumentasjon har endret seg siden boligen ble oppført.

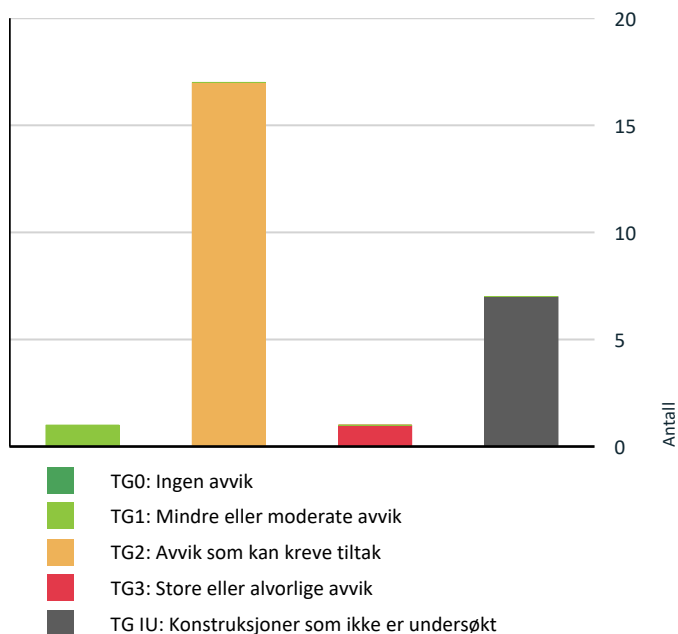
Risiko: Fravær av innvendige tegninger kan gjøre det vanskelig å dokumentere endringer eller kontrollere at dagens innredning samsvarer med godkjent bruk. Det kan oppstå utfordringer ved salg, forsikring eller videre oppgraderinger, og det kan være risiko for at deler av boligen ikke er lovlig innredet.

Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om tilleggskommunikasjon fra kommunen, eller at kjøper pålegges å innhente nye tegninger for å sikre lovlig bruk. Manglende dokumentasjon kan også føre til forsinkelse i salgsprosessen og økte kostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å få oversikt over tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt bestille nye innvendige tegninger. Bruk av fagpersoner til oppmåling og tegning kan sikre at boligens innredning er korrekt dokumentert.

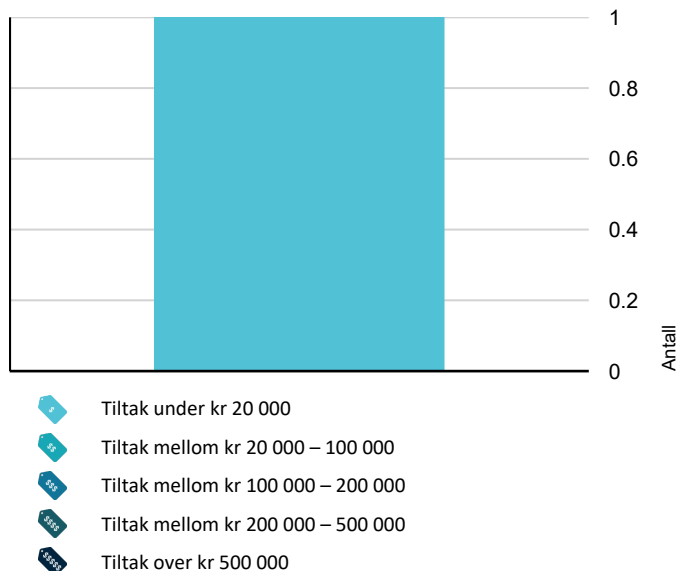
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**!** Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TC IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking, undertak og loftkonstruksjon er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Det gjøres oppmerksom på at taktekingen er fra byggeåret, har passert sin forventede levetid og trenger en vask.

Årsak: Taktekingen har vært utsatt for naturlig aldring og påkjenninger fra vær og vind gjennom mange år, uten at det er utført tilstrekkelig rengjøring eller vedlikehold.

Risiko: Akkumulert smuss og begroing kan føre til dårligere avrenning, økt risiko for lekkasjer og ytterligere nedbrytning av takmaterialene. Det kan også oppstå fuktskader og redusert levetid på taket, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Manglende vask og vedlikehold kan medføre behov for omfattende utbedringer eller full utskifting av taktekingen på kortere sikt. Fuktskader kan også spre seg til undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre grundig vask av taktekingen og følge opp med jevnlig vedlikehold. Videre bør det vurderes om taket skal skiftes ut, gitt at det har passert sin forventede levetid, for å forhindre fremtidige skader og sikre god funksjon.



# Tilstandsrapport



## ! TG IU Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Takrenner og nedløp er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Takrenner fra ukjent år vurderes å ha passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Alderen på takrennene er usikker, men synlige tegn på slitasje indikerer at de har vært i bruk over lang tid uten tilstrekkelig vedlikehold.

Risiko: Det foreligger økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av takrenner og tilhørende nedløp, samt utbedring av eventuelle følgeskader på fasade og grunnmur.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av takrennene og vurdere utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge fremtidige fuktskader.



## ! TG IU Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Ytterkledningen vurderes å være fra byggeåret, og det er manglende lufting under kledningen samt stedvis tørrsprekker. For øvrig vurderes ytterkledningen som i grei stand på befaringstidspunktet.

Årsak: Manglende lufting skyldes eldre byggemetode, og tørrsprekker oppstår som følge av naturlig aldring og eksponering for vær og vind. Risiko: Utilstrekkelig lufting og tørrsprekker kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og soppvekst, samt redusert levetid for kledningen.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan det resultere i større vedlikeholdsbehov, omfattende utskifting av panelbord og potensielt svekket isolasjonsevne.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre tørrsprekker og vurdere tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Eventuelle skader bør utbedres av fagperson for å sikre lang levetid og god funksjon.



## ! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at rekkehuset ikke har tilgang til loftkonstruksjonene, så undertaket ble inspisert fra 2. etasje innvendig i boligen hvor det ikke ble avdekket noen synlige skader eller avvik. Men loft og takkonstruksjonen er fra byggeår og har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Den begrensede tilgangen til loftkonstruksjonene gjør det vanskelig å foreta en grundig vurdering av undertakets tilstand. At konstruksjonen er fra byggeåret betyr at materialene kan være utsatt for slitasje og naturlig aldring.

Risiko: Alder på konstruksjonen øker risikoen for skjulte skader som ikke lar seg avdekke ved innvendig inspeksjon. Det kan oppstå fukt, råte eller svakheter som først blir synlig ved større vedlikehold eller renovering.

Konsekvens: Skjulte skader kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader hvis problemer oppstår. Dette kan også påvirke inneklima og boligens verdi over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vurdere en jevnlig oppfølging av tak og loft, samt vurdering av tilstanden ved større vedlikeholdsarbeider. Ved mistanke om skader eller ved planlagt oppussing bør fagperson kontaktes for nærmere inspeksjon.

Loft- og undertakkonstruksjonen er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, 1991, 1996 og 2017.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje. Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra ukjent år og malt balkongdør i tre fra 1967.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør og ytterdør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har bruk- og alderslitasje.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Terrasse på 33 m2 med adkomst via stue i 1. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene ser ut til å ha mye tørrsprekker og avflassing av maling/beis på overflaten, og det er to råteskadde terrassebord omtrent midt på terrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

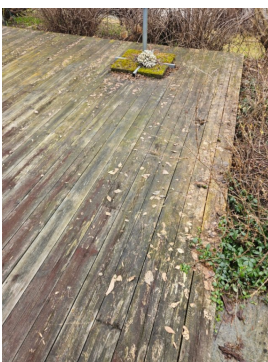
Risiko: Skadene kan føre til redusert bæreevne og økt fare for ytterligere råte, samt risiko for personskader dersom bordene blir løse eller brekker. Det kan også gi økt behov for reparasjoner og vedlikehold.

Konsekvens: Hvis problemene ikke utbedres, kan det bli nødvendig med omfattende utskifting av terrassebord og økte kostnader for reparasjon.

Terrassens bruksverdi og sikkerhet vil bli redusert, og det kan oppstå fuktproblemer i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å skifte ut råteskadde terrassebord og bord med store tørrsprekker, samt å slippe og behandle overflaten med egnet maling eller beis. Vedlikehold bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp opp til inngangspartiet.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



## INNSENDIG

### TC 2 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, med det er merker etter gamle bilder og veggfester og stedvis små merker i tak/himlinger. Gulv i boligen vurderes å være i grei stand, men det stedvis glipper i skjøter, små fuktsveller, noe knirk og slitemerker på overflaten.

Årsak: Slitasje og merker oppstår naturlig over tid som følge av daglig bruk, flytting av bilder og veggfester, samt belastning på materialene. Glipper, fuktsveller og knirk i gulv kan skyldes variasjoner i inneklima, fukt, og naturlig bevegelse i underlaget gjennom årstidene.

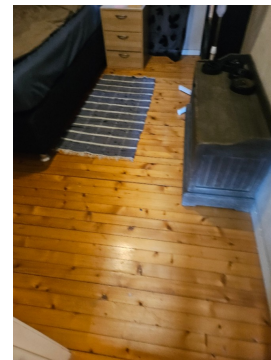
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Små merker og slitasje er primært et estetisk problem, men fuktsveller og glipper i gulv kan gi økt risiko for at fukt trenger inn og gir større skader på sikt. Knirk kan indikere svakheter som over tid forverres hvis ikke utbedret.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan tilstanden forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner. Dette kan påvirke både innemiljøet og boligens verdi negativt, samt gi et dårligere estetisk inntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre små merker og slitasje på vegger og tak/himlinger ved sparkling og maling. Glipper, fuktsveller og knirk i gulv bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson, og jevnlig vedlikehold vil bidra til å forlenge levetiden på overflatene.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringsstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

## TC 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Skorsteinen er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

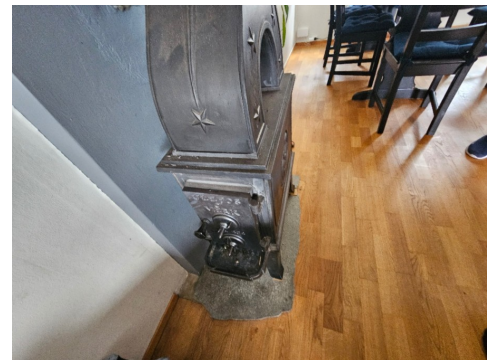
**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Risiko: Ved manglende dokumentasjon eller tilsyn kan det gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente dokumentasjon på tilsyn og utført vedlikehold for å sikre trygg bruk. Regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



## TC 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble gjennomført fuktsøk på tilfeldig utvalgte områder av betonggulvet og ytterveggene i kjellerbodene, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier, synlig saltutslag og setningssprekker i betongdekket.

Årsak: De observerte forholdene skyldes trolig manglende eller utilstrekkelig tettesjikt under betongdekket, samt sviktende drenering rundt bygget. Setningssprekker kan også være et resultat av bevegelse i grunnen eller varierende fuktbelastning gjennom året.

**Konsekvens/tiltak**

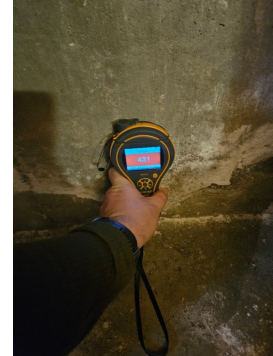
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

**Risiko:** Forhøyet fukt og saltutslag øker risikoen for nedbrytning av betong og armering, samt råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Setningssprekker kan føre til ytterligere strukturelle skader og redusert bæreevne.

**Konsekvens:** Vedvarende fukt og strukturelle skader kan medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert reparasjon av sprekkdannelser, forbedring av drenering og eventuelt utskifting av skadde konstruksjonsdeler. Det kan også påvirke inneklimate negativt.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å vurdere å få utført en grundigere undersøkelse av betongdekket og ytterveggene av fagperson, inkludert fuktmåling og vurdering av sprekkdannelser. Videre anbefales det vurderes tiltak for forbedret drenering og tetting mot terreng for å redusere risikoen for fremtidige fuktsskader og setningsskader



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

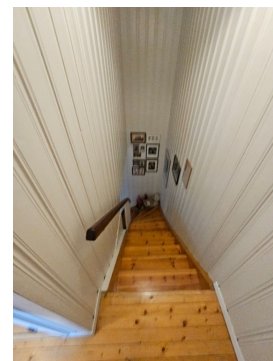
Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

**Årsak:** Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

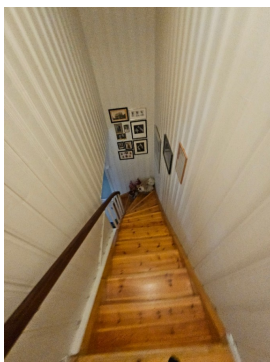
**Risiko:** Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

**Konsekvens:** Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte dører, dører vurderes å være i grei stand, men er fra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting.



## VÅTROM

### ANDRE ETASJER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

### ANDRE ETASJER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak/himlinger vurderes å være i grei stand, men malte vegger oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Vegger og tak/himlinger er fra byggeåret.

Årsak: Malte flater i våtrom ble vanlig på byggetidspunktet, men dagens forskrifter krever mer robuste og fuktbestandige løsninger. Dette skyldes endringer i regelverk og økt fokus på fuktsikring.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Malte vegger kan ha begrenset motstand mot fukt, og øker risikoen for oppsamling av vann, soppdannelse og skjulte skader bak overflaten. Over tid kan dette føre til at konstruksjonen svekkes.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedring av vegger og tak/himling, samt risiko for redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Ved fuktgjennomtrenging kan det bli nødvendig med omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering til fuktbestandige materialer og overflater, i tråd med dagens våtromsnorm. Arbeidet anbefales utføres av fagperson for å sikre langvarig beskyttelse mot fukt og skade.

# Tilstandsrapport



Risiko: Risikoen øker for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, muggvekst og svekket funksjon. Vinylbelegg som har passert levetiden kan miste sin vanntetthet og beskyttende egenskaper. Konsekvens: Langvarig fukt kan skade undergulv og konstruksjon, og det kan oppstå behov for omfattende utbedringer. I tillegg kan komforten og sikkerheten på badet reduseres.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av vinylbelegget og eventuelt utbedre gulvet for å sikre riktig fall mot sluk. Arbeidet bør utføres av fagperson for å oppnå varig og sikker løsning.



## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til oppå dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm, men deler av gulvet er i vater fra panelovn til sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulvet er mer eller mindre i vater og vinylbelegget har passert sin forventede levetid.

Årsak: Dette skyldes naturlig aldring og slitasje over tid, samt at gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk. Manglende vedlikehold og bruk gjennom mange år har også bidratt til tilstanden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJER > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventede levetid som membran og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuksikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ANDRE ETASJER > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger viser tegn til normal slitasje etter daglig bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje, samt at innredninger kan få redusert funksjon eller estetiske skader over tid.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på innredning kan føre til ekstra vedlikeholdskostnader og mulig skade på bygget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Regelmessig vedlikehold kan forlenge levetiden og forebygge større skader.



# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere inneklime og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsperson, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

## ANDRE ETASJER > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerommet for å måle fukt i bunnsvill på befaringstidspunktet.

Årsak: Vannrør er ført ned gjennom etasjeskillet, og ved hullboring der kan man risikere å skade vannrørene.

Risiko: Manglende fuktmåling i bunnsvill kan medføre at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages på befaringstidspunktet. Dette gir økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen, spesielt der det er vannrør gjennom etasjeskillet.

Konsekvens: Skjulte fuktskader kan føre til behov for utbedring dersom slike skader avdekkes senere. Dette kan innebære ekstra kostnader og omfattende tiltak for å sikre konstruksjonens kvalitet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Ved mistanke om fukt eller skade anbefales veggkonstruksjonen undersøkes nærmere, gjerne ved åpning utført av fagperson, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for utbedring. Det er lurt å innhente råd fra en ekspert for å sikre at eventuelle problemer blir håndtert på riktig måte.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand, men det er noen slitemerker på benkeplaten.

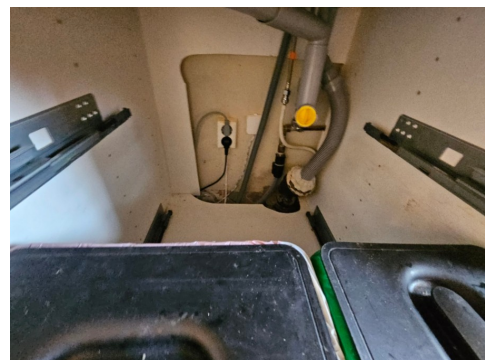
Årsak: Slitmerkene skyldes vanlig bruk over tid, samt eksponering for vann, varme og diverse kjøkkenaktiviteter som har satt spor på overflaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitemerker kan føre til at benkeplaten blir mer utsatt for fuktinntrenging og misfarging, noe som kan redusere levetiden. Konsekvens: Over tid kan skader på benkeplaten medføre behov for reparasjon eller utskifting, og det kan oppstå økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere overflatebehandling eller utskifting dersom slitasjen forverres, utført av en fagperson.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Hjemmelshaver opplyser om at vannmålerne er felles og plassert i denne kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår.

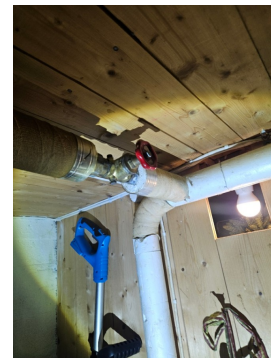
Årsak 1: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og manglede isolering av rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør ifra 1967 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene på befaringstidspunktet.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

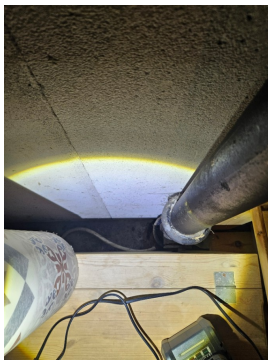
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til kostbare reparasjoner og midlertidig nedsatt funksjon på avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Høiax varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereeder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for å montere varmtvannsbereder i en fast koblingsboks med egen servicebryter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.



## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap plassert på vegg i kjellerbod.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
12 fordelingskurser

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)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det finnes ingen dokumentasjon på elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.**

### Inntak og sikringskap

3. 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?

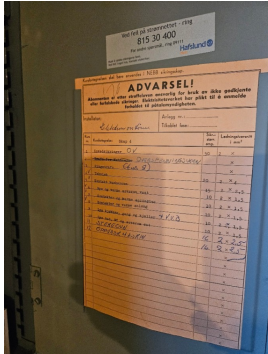
**Nei**

### Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

### Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Det anbefales spyling og rens av drensrør ved ett eierskifte.

Drenering og fuktsikring er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Se punktet om rom under terreng, der det ble registrert forhøyede fuktverdier på vegger og gulv, samt synlig saltutslag.

### ! TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Støpt fundament til grunn.

Grunnmur og fundament er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren har delaminering, setningssprekker og avflassing på overflaten enkelte steder.



# Tilstandsrapport



## ! TG IU Terrengeforhold

### Beskrivelse

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

Terreng og tomt er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og at det enkelte steder er motfall mot grunnmurene.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndreke på deler av veggside i trappen.

Årsak 1: Manglende håndreke skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen

Det mangler håndreker på utvendig trapp.

Årsak 2: Mangelen kan skyldes at trappen er bygget etter eldre standarder, eller at håndreker har blitt fjernet eller ikke installert ved rehabilitering. Det er også mulig at det ikke har vært tilstrekkelig fokus på tilgjengelighet og sikkerhet ved oppføring.

## Konsekvens/tiltak

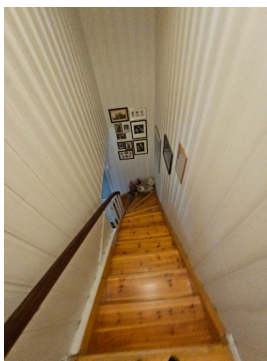
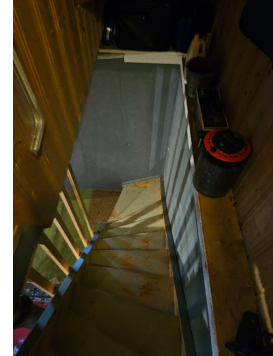
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nr. 1 og 2

Risiko: Manglende håndreke og rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndreke på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndreke er i samsvar med gjeldende forskrifter.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

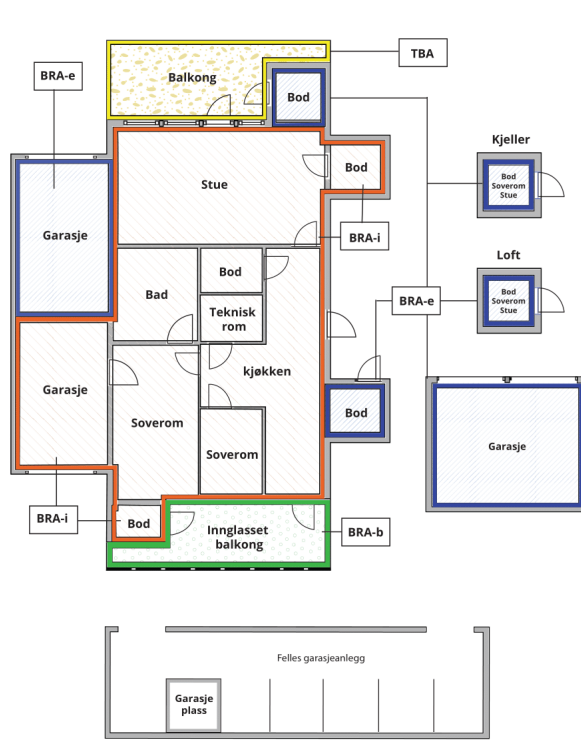
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andre etasjer	43			43	
Etasje	43	15		58	33
Kjeller	40			40	
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>15</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer	Gang, wc, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue	Garasje	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

## Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 126 m<sup>2</sup>

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 141 m<sup>2</sup>.

2.etasje: Gang med trapp, toalettrom bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Garasjen ligger i en felles rekke med utvendig adkomst.

TBA: 33 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.41 m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.22 m - 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.02 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det finnes godkjente byggetegninger, men ingen innvendige tegninger av boligen, selv om den har ferdigattest.

Årsak: Mangelen på innvendige tegninger kan skyldes at dokumentasjonen ikke er oppdatert etter ombygginger, eller at det kun ble utarbeidet utvendige tegninger ved opprinnelig byggesøknad. Det kan også være at kravene til dokumentasjon har endret seg siden boligen ble oppført.

Risiko: Fravær av innvendige tegninger kan gjøre det vanskelig å dokumentere endringer eller kontrollere at dagens innredning samsvarer med godkjent bruk. Det kan oppstå utfordringer ved salg, forsikring eller videre oppgraderinger, og det kan være risiko for at deler av boligen ikke er lovlig innredet.

Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om tilleggsdokumentasjon fra kommunen, eller at kjøper pålegges å innhente nye tegninger for å sikre lovlig bruk. Manglende dokumentasjon kan også føre til forsinkelse i salgsprosessen og økte kostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å få oversikt over tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt bestille nye innvendige tegninger. Bruk av fagpersoner til oppmåling og tegning kan sikre at boligens innredning er korrekt dokumentert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

- Fjernet servant og lagt nytt avløp og vann til vaskemaskin i 2025, utført av Eidsvoll Rør
- Byttet ovn i 2018 utført som egeninnsats.
- Oppgraderte sikring i sikringskap i 2026 utført av Sigvartsen Elektro AS.
- Brannsikrings arbeid i borettslagets hybel leiligheter vil medføre en økt felleskostnad for borettslaget på et sted mellom kr 300,- til kr 400,- pr.mnd. Det er det som er beregnet ut i fra lånekostnader i borettslaget. Dette vil bli framlagt og bekreftet nærmere på borettslagets generalforsamling i mai 2026.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ingen kommentar fra hjemmelshaver.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Arnfinn Martinsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	17	230		0	5772.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Løytnant Møllers veg 11D

#### Hjemmelshaver

Wilberg Vidar, Vilberg Borettslag 2

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
977316790			Martinsen Arnfinn

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Løytnant Møllers veg 11D ligger i et borettslag i Eidsvoll kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Id 0237202001

### Om tomten

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområdet inn til garasje og inngangspartier, opparbeidet gressplen med beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Byggemåte

Rekkehus på 2 plan og kjeller, oppført i 1967. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng, da dette inngår i sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier eller borettslag er det hovedsakelig innvendige forhold i boligen og tilhørende arealer som vurderes.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se nettsiden til NGU.

### Oppvarming

Rekkehuset varmes opp av peisovn i stuen og panelovner på enkelte rom.

### Parkering

Parkering i én garasje på 15 m<sup>2</sup> i felles rekke. Garasjene er ikke vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse. Det betyr at garasjen ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av garasjen håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	28.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.