

## Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Sundgata 25, 3510 Hønefoss

Oppdragsnr: 9830

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stian Hedels".

Stian Hedels  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
sh@tyder.no  
Org nr 999 282 938

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimateret må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normal og noe eldre standard. Påkostninger tilknyttet vedlikehold og noe utbedringer av boligen må påregnes.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Drenering og terrengforhold	Manglende funksjon av drenering. Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000,- kr
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 2	Rom under terreng	Saltutslag og malingsavflassing av overflater.
TG 2	Yttervegger	Saltutslag og manglende tilfredsstillende lufting av kledning.
TG 2	Utvendig fasade	Manglende vedlikehold av panel.
TG 2	Takkonstruksjon	Manglende isolert loftsluke.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje av beslag mot yttertak.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring. Slitasje.
TG 2	Ytterdører (inngangsdør)	Skade av dørbblad.
TG 2	Innvendige dører	Slitasje av dørblander, gerikter og karmen.
TG 2	Gulv	Slitasje/skade.
TG 2	Pipe	Alder.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Brukslitasje.
TG 2	Terrasse/balkong (veranda)	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - 5 bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - 4 bad og 1 bod kjeller	Slitasje.
TG 2	Fast inventar - 3 bad	Slitasje.

Kommentar

---

Totale kostnadsestimater gitt for TG 3: 200 000 - 500 000,- kr

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B**

### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	122	0	0	0
1. etasje	131	0	0	6
2. etasje	132	0	0	9
Loftetasje	57	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>442</b>			

\* Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 79 m<sup>2</sup>**.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Boder		
1. etasje	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom		
2. etasje	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom		
Loftetasje	Bad, trapperom, entrè/gang, kjøkken, to soverom		

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	0	122		Boder
1. etasje	131	0	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom	
2. etasje	132	0	To bad, trapperom, entrè/gang, stue/kjøkken, fire soverom	
Loftetasje	57	0	Bad, trapperom, entrè/gang, kjøkken, to soverom	

## Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	40	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

**Totalt bruksareal**                      **40**

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	



## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

---

### Byggeår

1917, ombygget i 2011.

#### Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

---

### Bebygningen

Hel horisontaldelt tomannsbolig over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.-, 2.-, og loftetasje.

#### Bolig

Grunnmur i eldre steinmur.

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

#### Sidebygning

Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.

---

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, vaskerom/bod i kjeller og under fliser i entrè/gang (1.etasje).

---

### Tilknytning vann og avløp

Offentlig, via privat stikkledning.

---

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2011	Boligen ble renoverert innvendig og nye bad ble etablert.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2011	Utvendige fasader ble renoverert.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2011/12	Nytt el.anlegg i boligen.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2011	Nytt røropplegg i boligen.	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

## VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

#### Tilgjengelighet

##### Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Det er fremvist plantegninger tilknyttet ferdigattest tilknyttet bruksendring av boligen fra kommunen, datert 25.11.2011 plantegninger og 15.02.2012 ferdigattest. Tegningene samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:

- Bygningens loftetasje er avdelt mellom boenhet i 2.etasje og hybeldel. Del som i dag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst mellom hoveddel og hybel.
- Rominndelingen på loftet er ikke bygget ihht fremlagt tegninger til kommunen.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømningsvinduer i loftet montert høyere enn 1,0 meter over gulv. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Ja, etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje er ikke synlig kledd igjen med brannmotstandige materialer.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

## Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

### Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.  
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.  
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

#### Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

## Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

### Drenering og terrengforhold

TG 3

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortledning av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.  
Eier opplyser om at boligen har dårlig eller ingen drenering av grunnmuren.

#### Vurdering

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier og det er registrert flere steder med saltutslag av yttervegg. Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig ledet bort fra bygningen, risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 er gitt på grunn av manglende funksjon av drenering. Det må etableres drenering rundt boligen for å unngå unødvendig fuktpåkjenning av grunnmuren.

Prisestimat: 200 000 - 500 000,- kr

Prisestimatet er kun estimert på utbedring av forholdet rundt dreneringen. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

\* Normal tid for utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

## Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

### Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

#### Vurdering

Eier opplyser om at kjellergulvet ble pigget opp, fylt igjen med lettklinkerbetongkuler og støpt på nytt i 2011.

Betonggulvet er grovstøp, så det bør påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

TG 2 er gitt ihht. toleransekrav i NS3600 tilknyttet skjevheter.

\* Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

## Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

### Rom under terreng

TG 2

Eier opplyser om at innvendige overflater i kjelleren ble utbedret i 2011.

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

#### Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av flere steder med malingsavflassing av overflater i kjelleren.

\* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

## Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

### Yttervegger

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i eldre steinmur/lettklinkerbetong.

#### Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflater i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av manglende lufting av veggkonstruksjon og saltutslag.

\* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

### Utvendig fasade

TG 2

Yttervegger er kledd med liggende malt panel

#### Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panelet bærer preg av manglende vedlikehold. Det er registrert flere steder med større sprekkdannelser av panelbord.

TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkter.

## Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

### Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen/kjøkken er målt til ca. 4 mm.

Totalt avvik i stuen/kjøkken er målt til ca. 8 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen/kjøkken er målt til ca. 5 mm.  
Totalt avvik i stuen/kjøkken er målt til ca. 11 mm.

Loft: Skjevheter over to meters avstand i gangen/entrè er målt til ca. 6 mm.  
Totalt avvik i gangen/entrè er målt til ca. 8 mm.

#### Vurdering

Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

### Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

#### Takkonstruksjon

TG 2

Valmtak i trekonstruksjon.

Synlige luftespalter i gesimser inspisert fra bakkenivå/veranda.

Loft med adkomst fra loftsluke. Inspeksjonsluke montert i ett soverom (loft).

Ikke gangbart gulv på loftet.

Konstruksjonen er inspisert fra loftsluke og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?

Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Luke montert i soverom var låst under befaringsstidspunktet og nøkkel/vrider/åpner var ikke tilgjengelig under befaringen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

#### Vurdering

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Fulgebånd som er montert ved luftespalte utvendig har løsnet flere steder, forholdet øker risikoen for at insekter eller fugler trenger seg inn i konstruksjonen, det anbefales at disse festes tilstrekkelig.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet.

Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.

Tg 2 er gitt på grunn av manglende diffusjonstett og isolert luke.

#### Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takplater.

Undertak i trepanel.

Taktekkingen er ifølge eier før eierens eie og er av eldre alder.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

#### Vurdering

Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

\* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

#### Utvendig beslag/nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten

Pipe over yttertak har fotbeslag og er helbeslått.

Øvrige beslag i metall.

#### Vurdering

Ukjent om snøfangere og stigetrinn til pipe er montert, på grunn av snøbelagt taktekking, det anbefales videre undersøkelser ved snøfrie overflater.

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje tilknyttet beslag på tak.

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

#### Trapper og fallsikring

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

#### Trapper

TG 2

Mot kjeller: Rettløpstrapp i betongkonstruksjon.

Mellom 1.etasje og 2.etasje: U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Mellom 2.etasje og loftetasje: U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.

Rettløpstrapp fra loftetasjen ned mot veranda i 2.etasje.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

#### Vurdering

Det mangler håndløper på sidene i trappene. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.

Generelt slitte trapper med bruksslitasje.

Tg 2 er gitt på grunn av bruksslitasje og avvik i forbindelse med rekkverk.

#### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Ytterdører

TG 2



1. etasje: Isolert ytterdør tilknyttet inngangsparti.

#### Vurdering

Det er registrert et større hull/hakk i dørblad, det anbefales at forholdet utbedres for å unngå varmetap og fuktpåkjenning av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Ytterdører

TG 1

1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

2. etasje: Verandadører med tolags isolerglass, produsert i 2011.

#### Vurdering

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Vinduer

TG 1

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Loft: takvinduer/overlysvinduer.

#### Vurdering

Eier opplyser om at takvinduene ble montert samtidig som vinduene for øvrig i boligen.

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Innvendige dører

TG 2

Kjeller: Dør i brannklasse B30 mot kjeller. Enkle boddører i tre med gitter i metall.

1. etasje: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Innvendige glatte dører for øvrig.

2. etasje: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Innvendige glatte dører for øvrig.

Loft: Entrédør i brannklasse B30. Innvendige glatte dører for øvrig.

#### Vurdering

Det er registrert fuktpåkjenning av nedre del av dørblader mot våtrom, samt enkelte gerikter. Ved enkelte dører mangler det fotlister.

Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Innvendige dører bærer preg av bruksslitasje med riper/hakk.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

#### Gulv

TG 2

Kjeller: Ubehandlet betonggulv.

1. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

2. etasje: Flisbelagte overflater i entrè og felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

Loft: Eldre tregulv i felles trapperom. Laminatgulv for øvrig.

#### Vurdering

Det er registrert flere steder med slitasje av laminatgulv og enkelte steder med større sprekkdannelser av laminat. Det mangler flere steder fotlister/gulvlister i boligen.

Gulvene bærer preg av slitasje, som inkluderer bruksmerker.

TG2 er gitt på grunn av en helhetsvurdering av slitasje på gulvoverflater.

#### Vegger

TG 1

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Loft: Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Det er registrert noe riper/hakk av overflatene og noe sprekkdannelser mellom plateskjøter. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

#### Vegger

TG 2

Kjeller: Pussede overflater.

#### Vurdering

Overflater i kjelleren bærer preg av noe saltutslag og malingavflassing.

TG2 er gitt på grunn av ovennevnte punkt.

#### Himling

TG 1

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,50 meter.

2. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,39 meter.  
Loft: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himlingshøyde i gang/entrè er målt til 2,55 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling

TG 2 -

Kjeller: Stubbloft fra byggeår.  
Himlingshøyde i kjelleren er målt til ca. 2,2 meter og ca. 2,0 meter.

#### Vurdering

Generelt slitte overflater.  
TG2 er gitt på grunn av alder og slitte overflater.

### Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feiluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

### Pipe

TG 2 -

Kjeller: Pusset og malt teglsteinspipe. Sotluke montert i kjellerrom.  
1.etasje: Pusset og malt elementpipe.  
2.etasje: Pusset og malt elementpipe.  
Loft: Pusset og malt elementpipe.

#### Vurdering

Pipeløpet var ikke tilknyttet ildsteder under befaringstidspunktet. Det er ikke utført kontroll av pipeløp.  
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.  
TG 2 er gitt på grunn av pipen alder, det bør påregnes kostnader tilknyttet rehabilitering av pipeløp med innvendig stålrør.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitær

TG 1 -

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerstokker er lokalisert i kjeller og i baderoms innredning i to bad.  
Fordelerstokker er montert i rom med sluk.  
Avløpsrør i plast.  
Stoppekran er lokalisert i kjelleren.  
Brannslange er montert i to kjøkken.  
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

## Sanitærinstallasjoner i bod kjeller

TG 2

Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin montert i en bod i kjeller.

Vurdering

Skyllekum har løsnet fra innfeste til vegg, det må påregnes utbedring av forholdet for å unngå unødvendig fuktpåkjenning av konstruksjonen ved bruk.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Varmtvann

TG 2

To varmtvannsberedere på 287 liter, produsert i 2011. Berederen er montert i kjelleren, sluk er montert i rommet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ventilasjon

TG 1

Friskluftsentiler i oppholdsrom. Luftespalte med tilluft i takvinduer.

Elektrisk avtrekksvifte montert i bad.

Ventilator med avtrekk montert i kjøkken.

Luftespalte under dører mot bad

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har tilfredsstillende avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Boligens luftveksling er funnet tilfredsstillende.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

### Kjøkkeninnredning

TG 2

#### 1.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

#### 2.etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglans utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. belysning under overskap.

Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

#### Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over enkelte benkeskap.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Det er registrert bruksslitasje av kjøkkeninnredninger med riper/hakk og noe svelling. Sokkellister mangler på kjøkkenet montert på loft. Samtlige platetopper har større sprekkdannelse av topp.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bruksslitasje.

## Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

### Terrasse/balkong

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue (1.etasje), ca. 6 m<sup>2</sup>.

Terrassebord montert på bjelkelag.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

#### Vurdering

Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

#### Terrasse/balkong

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue (2.etasje) og trapp fra loft, ca. 9 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord montert på bjelkelag i tre. Rekkverk i trekonstruksjon med panel i felt.  
Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

#### Bad 1 (1.etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

#### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsjonen.  
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2

Dusj på gulv.

Gulvstående klosett.

Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering. Pakning rundt spyleknapp mangler. Dusjslange mangler tilknyttet dusjarmatur.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Bad 2 (1.etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv.  
Gulvstående klosett.  
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.



Benkeskap med glatte fronter.  
Speil med belysning montert over servant.

#### Vurdering

Det er registrert svelling av innredning og emalje tilknyttet nedre del av speilet. Enkelte større hakk i innredning. Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i benkeskapet.

#### Bad 1 (2.etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

#### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsjonen.  
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.  
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv.  
Gulvstående klosett.  
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 2 -

Benkeskap med glatte fronter.  
Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Det er registrert svelling av innredning. Enkelte større hakk i innredning.

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i benkeskapet.

## Bad 2 (2.etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast montert i dusj og baderomsinnredning. Opphøyet kant ved dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er registrert noe sprekkdannelser i enkelte fliser, det anbefales at forholdet utbedres.

Tg 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv.  
Gulvstående klosett.  
Servant.

Vurdering

Servanten har krakelering. Toalettsetet har større sprekkdannelse i lokk og ring.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Benkeskap med glatte fronter.  
Speil med belysning montert over servant.

#### Vurdering

Det er registrert svelling av innredning. Enkelte større hakk i innredning.  
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i benkeskapet.

#### Bad (loft)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier etablert i 2011.

#### Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

#### Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

#### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast montert i dusj.  
Gulv, himling og vegger er flislagte.

#### Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

#### Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert innvendig dør i deler av våtsonen. Døren/geriktene er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Det har blitt større svellinger i nedre del av gerikter.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er avdekket mangelfull eller feilaktig utførelse rundt rørgjennomføringer ved servant, som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av feil utførelse tilknyttet fuktett sjikt ved rørgjennomføringer, utilstrekkelig fall mot sluk, bom (hulrom under flis) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Gulvstående klosett.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning montert over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. Enkelte steder med slitasje av innredning, i en helhetsvurdering er det gitt TG1

## Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i entrè/gang i 1.- og 2.etasje.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen  
Varmekabler er ifølge dokumentasjon montert i 5 bad, 1 gang og vaskekjeller.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
Anlegget er fra renoveringsåret 2011.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
Vet ikke. Har ikke bodd i boligen selv, kun blitt leid ut. Har aldri fått høre noe fra leietakere.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Bærum Eltek as, datert 10.02.2012 på følgende opplyste arbeider:  
- Ombygging av eksisterende hus (bolig+næring) til 2 mannsbolig (11) hybelrom. Varmekabel i 5 bad, 1 gang og vaskerom/tørkerom.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?  
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?  
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## Garasje

Garasje

TG IU

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Eldre skyvbare garasjeporter.

Vurdering  
Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes kostnader tilknyttet renovering/vedlikehold av garasjen. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

## BEFARINGEN

---

Befaringsdato	24. jan. 2025
Selger/eier til stede	Nei, leietakere var til stede under befaringstidspunktet.
Takstingeniør til stede	Stian Øiseth Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 22.01.2025.

## EIENDOMSINFORMASJON

---

Adresse	Sundgata 25, 3510 Hønefoss
Kommune	3305 RINGERIKE
Matrikkel	3305-318/152/0/0
Eiendomsbetegnelse	Hel horisontaldelt tomannsbolig.
Eierform	Selveier
Tomteareal	652,8 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Brita Børdalen-Elstad

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperreren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befarung, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befarung og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befarung, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befarung og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befarung, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.