

# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Kårbolig/forpakterbolig.

 Hølandsveien 1181, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 48, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 643 m<sup>2</sup> BRA-i: 631 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 11763-26021

Eiendomsverdi ref nr: RY4569

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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.

**Rapportansvarlig**



Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Våningshus.Hølandsveien 1181.:

Bolig oppført i 1843. Tilbygget med innglasset terrasse mot syd i ca. 1905. Tilbygget med vindfang mot nord i 1941.

Tilbygget mot øst i 1955.

Det er utført løpende vedlikehold av boligen:

Det mest omfattende arbeid utført i senere år er.:

- Lagt nytt yttertak i 2010. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag fra 2010.
- Gulv i spisestue tatt opp og fylt inn løs leca, isolert, støpt gulv, lagt varmekabel og lagt ny parkett i 2012.
- Restaurert 4 stk. gamle vedovner i boligen i 2012.
- Lagt nye gulv i 2 soverom og gang mot øst i 2.etg. i 2012.
- For øvrig er det utført normalt forefallent arbeid.
- Kjøkken renoverert med nye gulv og overflater, samt ny kjøkkeninnredning i 2000
- Boret ny grunnboret brønn i 2018. Felles med kårboligen.
- Satt opp takstiger på yttertak i 2023
- Nytt toalett og vask på bad i 2024.
- Varmtvannsbereder skiftet i 2025/26
- Satt inn 2 nye vinduer i peisstue/tilbygg i 2025.
- Det meste av boligen er blåseisolert fra utside i 1987.

Forøvrig er overflater og innredninger forsøkt bevart mest mulig originalt fra byggeår.

De fleste rom i eldste del av boligen fremstår med det originale uttrykket fra tidligere tider.

Spisestue har håndmalt tapet på vegger. Fleste soverom i 2.etg. har originale vinylbelegg og original panel på vegger/himling.

Vaskerom i kjeller på tilbygg ble innredet og trapp montert i 1985.

Kårbolig/enebolig. Hølandsveien 1179.:

Bolig oppført i ca. 1952 iht. eier.

Boligen ble restaurert i 2008. Det ble etterisolert yttervegger, ny kledning, nye vinduer/dører og tak ble lagt om.

Bygget terrasse og balkong. Slipt gulv i flere rom 1.etg. og alle overflater malt opp.

Vegger og tak er pusset opp med ny maling i fleste rom vinter/vår 2026.

All informasjon gitt av eier.

## Våningshus - Byggeår: 1843

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2010. Normal værslitasje på taktekkning.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak. Fotbeslag på piper.

Det bemerkes manglende snøfangere på taket.

Beslag og takrenner nedløp fra 2010 ved omlegging av tak.

Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon.

Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverk-konstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955.

Saltak konstruksjon i tre.

Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon.

Kaltloft over rom i 2.etg.

Undertak med over- og underligger panelbord.

Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaltloft.

Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.

2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue.

Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår.

Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass.

Fra ca. 1955.

2 fløyete dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder.

3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder.

Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong.

Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv.

Det er til del stor værslitasje på overflater utvendig og innvendig på balkong 1. og 2.etg. Det er skiftet ut noe treverk, bærende stolper, som var råtnet.

Trapp ved tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn.

Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, furugulv, parkett og malt betong i kjeller.

Vegger: Malt/umalt trepanel og tapet.

Himlinger: Slette malte plater, malt/umalt trepanel, beiset trepanel og betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renoverert med nye gulv og overflater etter år 2000.

Spisestue pusset opp i 2012.

Eldste del med trebjelkelag over krypkjeller i store stuer og hall m/trapp.

Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har 3 stk mursteinspiper, Vedkomfyr på kjøkken, vedovn i spisestue, stuer, hall m/trapp samt åpen peis i stor stue 1.etg. Åpen åpen peis i peisstue i tilbygg fra 1955. Vedovner i alle fire store soverom i 2.etg.  
4 stk. vedovner renoverert i 2012. 2 stk. i 2.etg. og 2 stk. i 1.etg. Flere vedovner i boligen med sprekker, åpninger etter elde.

Fuktsøk i gang i kjeller på tilbygget del fra 1955.  
Gulvet er av betong og furu. Veggene har betong/mur og panel.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur.  
Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Manglende tilgang til krypkjeller.

Boligen har tett trapp til kjeller i tilbygg fra 1985. Trapp i lakkert tre.  
Normal bruksslitasje med hensyn til alder.  
Bemerk manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverk.  
Trapp til 2.etg. i heltre tett utførelse. Malte vanger, trinn og rekkverk  
Trapp antatt fra byggeår.  
Trapp fra byggeår. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.  
Det bemerkes lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper på vegg.

Innvendig har boligen heltre malte dører. Dører fra byggeår og ca. 1941.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad er fra ca. 1955.  
Fliser på vegger og gulv. Slett malt tak. Støpejernsluk fra byggeår.  
Ikke membran iht. dagen krav.  
Godt fungerende fall på gulv.  
Vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er vindu i våtsonen.  
Fliser på yttervegg ved vindu er løse. Det er ikke montert flis på vegg bak badekar.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det kan ikke konstateres membran på vegger eller i sluk.  
Det er løse fliser på vegg under vindu og flere steder på yttervegg, som er i våtsonen ved badekar.

Vaskerom/dusjrom i kjeller.:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerom/dusjrom i kjeller. Malt betong på gulv, og panel på vegger i vaskerom.  
Dusjrom med flis på gulv og malte murvegger. Dusjrom etablert i 1985.  
Fungerende fall på gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er ikke benyttet membran på gulv eller vegger.  
Det er trepanel på vegger i vaskeromsdel.  
Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:  
Foliete skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjølfrysenskap. Malt panel mellom benk- og overskap.  
Kjøkken skiftet ut/renoverert på slutten av 1990 tallet.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Samlestokker og stoppekran plassert i lite bod i kjeller i tilbygg.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Oppvarming av tappevann med ca. 190 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller på tilbygg.  
Bereder produsert i 2025. Montert i boligen vinter 2026  
Åpent el-anlegg i boligen. ett sikringsskap i kjellerbod i tilbygg med porselen sikringer. Ett skap i kottrom i 2.etg. med automatskringer.

Opplyst om en kontakt som ikke virker i spisestue.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Drenering er fra ca. 1955 ved oppøring av tilbygg. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur, og det er synlig tegn på svekket/defekt drenering.  
Bygningen er fundamentert på murt gråstein/granitt-mur i eldste del.  
Plass-støpte vegger i del med kjeller. Utvendig forblendet med stein.  
Fundamentering antatt utført etter byggeskikk fra denne periode.  
Fundamenter fra gjeldene byggeår.

Boligen beliggende på en liten topp i terrenget.  
Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør.  
Det er septiktank med overløp til grøft/sandfilter. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn, fra 2018.  
Septiktanken er av betong. Tank fra ca. 1979. iht. eier/kommune.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpene.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Kårbolig/forpakterbolig. - Byggeår: 1952

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Tak lagt om i 2008.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er

# Beskrivelse av eiendommen

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.

Hvit stål takrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. fra 2008.

Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindsperre og kledning i 2008.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. fra byggeår.

Undertak av rupanel med papptekking under takstein. Papptekking på undertak fra 2008.

Kaltloft inspisert fra lukeområde.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass.

Det bemerkes at det i terrassedør i kjøkken er montert katteluke.

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamenter i grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det bemerkes at rekkverk er noe for lavt iht. dagens krav. ca. 93cm høyt.

Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregneret treverk.

Bemerkes råteskader i trinn rundt stolper til rekkverk.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Malte tregulv, beiset furugulv, slett malte plater, og malt/umalt betong.

Vegger: Malt trepanel, malte plater og malt/umalt mur.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, malt murpuss og malt/umalt bjelkelag.

I alle rom er vegger og tak malt opp vinter/vår 2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller.

I kjeller er det også stor bakerovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har en rett, malt tretrapp til 2. etasje. Det bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverket. Rekkverket er kun 80 cm høyt på trapp og i trapperom 2. etasje. Det er en 90 graders malt tretrapp til kjeller. Store åpninger i rekkverk og manglende håndrekke på vegg.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet rom med sluk/dusjrom i kjeller.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom bygget i 2008 ved renovering av boligen.

Veggene har fliser. Himlingen har malt murpuss.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot

sluk er målt til ca. 17mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 17mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Dusjgarnityr på vegg.

Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Manglende

tilluftsløsning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger til dusjrom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med

nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap.

Nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser

mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller:

Malt betonggulv, malte murvegger og himlingsplater i tak.

Servantskap med slette fronter og hel stein-plate. Toppmontert

servant.

Det er kun naturlig lufting i rommet og det er ikke styrt tilluft.

Rom pusset opp i 2008

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom 2.etg.

Automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering fra ca. 2000 iht. eier. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Bemerk manglende topplatt på grunnmurplast på 3 vegger rundt boligen.

Gulv på grunn antatt ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende tomt ut fra 3 vegger rundt boligen. Svakt terrengfall mot grunnmur på østvegg.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft/sandfilter.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er vann fra privat grunnboret brønn fra 2018.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Kårbolig/forpakterbolig.

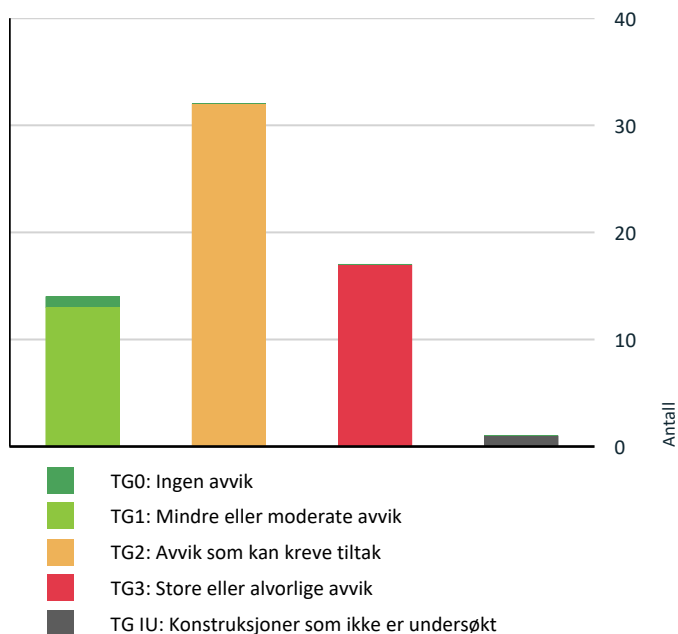
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

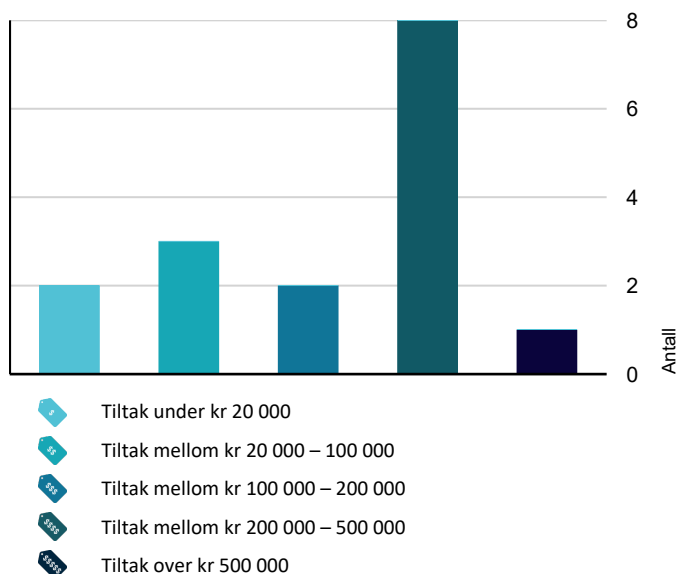
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiertvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

## Våningshus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Kårbolig/forpakterbolig.

## ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)







- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

### Byggeår

1843

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Anvendelse

bolig

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2010. Normal værslitasje på taktekking.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Hvit stål takrenner og nedløp. Takstiger til feier på tak fra 2023.

Fotbeslag på piper.

Det bemerkes manglende snøfangere på taket.

Beslag og takrenner nedløp fra 2010 ved omlegging av tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann går ut på grunn ved grunnmur. Det er ikke etablert bortledning av vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

Manglende bortledning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vegger i hovedbygning er oppført i laftet tømmerkonstruksjon. Stående trekledning på hovedbygning. Tilbygg fra 1955 oppført i bindingsverk-konstruksjon fra byggeår. Stående trekledning fra 1955 på tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på hovedbygning med forskjellig alder. Ca. fra 1910, 1941 og 1955.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning. Dette var vanlig byggemetode ved oppføring av bygning.

Kledning med en god del råteskader og stor værslitasje. Mye malingsflass på vestvegg.

Vannbrett i bunn av kledning med stedvis råteskader. Deler av vannbrett råtnet helt bort ved vindfang.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre oppfukning og videre råteskader.

Det bør vurderes/ etableres lufting i nedre kant av kledning ved eventuell omkledning av vegg/vegger.

Råteskadet og værslitt kledning må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen og redusert levetid på veggene.

Manglende lufting og råteskader medfører økt risiko for fuktskader og sopp i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Råte i vannbrett nederst

# Tilstandsrapport



Råte i kledning



Kaldtloft tilbygg

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.  
Eldste del med "åstak" konstruksjon med hele tømmerstokker i bærende konstruksjon.  
Kaldtloft over rom i 2.etg.  
Undertak med over- og underligger panelbord.  
Tilbygg fra 1955 med saltak konstruksjon i tre, sperretak med kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter i konstruksjon i eldste del. Med hensyn til alder på boligen vil det være naturlig med noe skjevheter i konstruksjoner.  
Kaldtloft i vestre del over 2.etg. inspisert fra lukeområde. Resterende kaldtloft på hovedhus ikke inspisert av takstmann.  
Kaldtloft over vestre del fremstod som tørt ved befarings. Ventil i gavl mot vest for lufting av kaldtloft.  
Kaldtloft på tilbygget del inspisert fra lukeområde.  
Det er begrenset/manglende lufting ved takfot på tilbygget del. Det er ikke kjent hvordan, og om det luftespalter i skrå himlinger på hovedbolig.

Det er synlige fuktmerker i undertak rundt pipe i tilbygg fra 1955. Iht. eier er dette fra tidligere lekkasje som ble tettet ved omlegging av tak i 2010.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ved takfot på tilbygget del, for å redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse.

Fuktmerker rundt pipe bør følges opp med videre undersøkelser for å sikre at tidligere lekkasje er tilstrekkelig utbedret, og for å unngå fremtidige vannskader i konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør overvåkes, da ytterligere bevegelser kan medføre svekkelse av bæreevne og økt risiko for skader på takkonstruksjonen.



Kaldtloft hovedbygning

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.  
2 vinduer i kjøkken med isolerglassvinduer fra ca. år 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke benyttet beslag rundt vinduer på hovedbygning. Dette var vanlig ved oppføring av boligen.

Det er stedvis noen sprukne glass i vinduer. Flere vinduer går ikke lukke/åpne.

Flere vinduer med til del store råteskader i karm/ramme.

Avvik kommer hovedsakelig av værslitasje og begrenset vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

# Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og varmetap.

Sprukne eller punkterte glass må byttes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Manglende beslag rundt vinduer øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales å montere beslag for å beskytte mot vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Råteskader



Værslitt, vindu går ikke å lukke.

## TG 2 Vinduer tilbygg

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i bad og 2025 peisstue. Trevinduer med koblet glass i øvrige rom, fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu med koblet glass på østvegg, i bod, er malt tett og lar seg ikke åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet med koblet glass på østvegg i bod bør utbedres slik at det kan åpnes og lukkes som tiltenkt.

Dette har i hovedsak ingen konsekvens da vindu er plassert i bod.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i tilbygg fra 1955. Enkel tett dør med 2-speil innside og panel utside, med sidefelt i glass.

Fra ca. 1955.

2 fløyet dør i heltre med 1- speil og glassfelt til vindfang/hovedinngang. Ukjent alder.

3 stk. doble terrassedører i heltre med 1-speil brystning og ett lags glass. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdør i stor stue i 1. etasje har sprukket glass.

Entredør i tilbygg fra 1955 tar noe i terskelen.

Dør i hovedinngang har bruksslitasje.

Alle dører med manglende pakning, tetting mellom dørblad og karm. Dette var vanlig ved byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdørens sprukne glass bør skiftes for å unngå fare for personskade og redusert isolasjonsevne.

Entredøren i tilbygget bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dør i hovedinngang med bruksslitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da økt slitasje kan føre til redusert sikkerhet og funksjon.

Manglende pakning og tetting mellom dørblad og karm bør utbedres for å redusere varmetap og trekk.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med tilgang fra stor stue 1.etg. Fundamentert på ringmur i granittblokker. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Innglasset med stor åpning ut midt på balkong.

Innglasset balkong i 2.etg. med tett tregulv.

Det er til del stor værslitasje på overflater utvendig og innvendig på balkong 1. og 2.etg. Det er skiftet ut noe treverk, bærende stolper, som var råtne.

**Årstall:** 1905

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og svekket bæreevne.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ved tilbygg, 1955. Støpt trapp med skifer i trinn.

Trapp fra balkong 1.etg. i treverk. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Værslitt trapp fra balkong.

Bemerkes manglende rekkverk på trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Værslitt trapp bør vurderes utbedret eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere forringelse og sikre trygg bruk.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, furugulv, parkett og malt betong i kjeller.

Vegger: Malt/umalt trepanel og tapet.

Himlinger: Slette malte plater, malt/umalt trepanel, beiset trepanel og betong i kjeller.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kjøkken, hall m/trapp og liten stue er renoveret med nye gulv og overflater etter år 2000.

Spisestue pusset opp i 2012.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alle gulv med brukslitasje. gulvbelegg har oppnådd forventet levealder.

Det bemerkes at boligen er bevart tilnærmet original fra byggeår.

Slitasje fremstår derfor som naturlig. Dog bør det påregnes utskifting/rehabilitering av flere gulv.

Det bemerkes at overflater på vegger i deler av boligen er vedlikeholdt og bevart med opprinnelige overflater

på vegger. Normalt godt vedlikehold på disse overflater.

Det bemerkes at flere himlinger i boligen er bevart i original stand fra oppføring.

Normal brukslitasje sett ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller rehabilitering av gulv med betydelig brukslitasje, da gulvbelegg har oppnådd forventet levealder.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon og estetisk forringelse.

Overflatebehandling av vegger og himlinger kan også være aktuelt for å opprettholde et tilfredsstillende vedlikeholdsnivå.

Vedlikehold/renovering av overflater vil avhenge av krav til standard. Kjøkken, spisestue, hall m/trapp og liten stue 1.etg. er renoveret med nye gulv etter år 2000. info iht. eier.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Eldste del med trebjelkelag over krypkjeller i store stuer og hall m/trapp. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. i tilbygg fra 1955. med tilfargulv og tregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlige/merkbare skjevheter i gulv i storstue 1.etg. og i trapperom og store soverom i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Skjevhetene har normalt ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsnivå er usikkert. Dette med bakgrunn i at kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard og hvilke tiltak som gjøres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har 3 stk mursteinspiper, Vedkomfyr på kjøkken, vedovn i spisestue, stuer, hall m/trapp samt åpen peis i stor stue 1.etg. Åpen åpen peis i peisstue i tilbygg fra 1955. Vedovner i alle fire store soverom i 2.etg.

4 stk. vedovner renoveret i 2012. 2 stk. i 2.etg. og 2 stk. i 1.etg. Flere vedovner i boligen med sprekker, åpninger etter elde.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Alle ildsteder med plate/flis på gulv. Flere ovner med for liten plate på gulv.

Tilstand på piper ikke kjent. For nærmere inspeksjon av pipe/ildsteder anbefales det og kontakte

feier da dette ikke er taksmannens kompetanseområde.

Pipevange på pipe i peisstue i tilbygg med en side tildekket mot yttervegg.

Vedovn i minste soverom i 2.etg. har for kort avstand til brennbart materiale ved røykrør mot tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

# Tilstandsrapport

Avstand til brennbart materiale må økes, og det bør monteres tilstrekkelig store plater foran alle ildsteder for å sikre forskriftsmessig beskyttelse.

Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon. Det anbefales å kontakte feier for nærmere vurdering av pipenes tilstand, da utilstrekkelig avstand og skjulte pipevanger øker risikoen for brann og skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Pipe tildekket en side

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Fuktsøk i gang i kjeller på tilbygget del fra 1955. Gulvet er av betong og furu. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur. Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

**Årstall:** 1955      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig tegn på fuktinntrengning gjennom grunnmur.

Panel og tregulv i kjeller/trapperom under terreng har synlige råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre de påviste råteskadene i panel og tregulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av råte og mugg, noe som kan føre til dårligere innneklima og økte utbedringskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Synlig råte i kjeller



Høy fuktighet, vått i treverk

## ! TG IU Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til krypkjelleren, og det er begrensede eller manglende inspeksjonsmuligheter via lufteluker i grunnmuren. Inspeksjon av krypkjelleren har derfor ikke vært mulig, da det ikke finnes tilgjengelig adkomst.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Begrenset tilgang medfører økt risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages, noe som kan føre til skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tett trapp til kjeller i tilbygg fra 1985. Trapp i lakkert tre. Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Bemerk manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverk.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1955 Kilde: Eier

## TG 1 Innvendige trapp hovedbygning

### Beskrivelse

Trapp til 2.etg. i heltre tett utførelse. Malte vanger, trinn og rekkverk. Trapp antatt fra byggeår. Trapp fra byggeår. Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Det bemerkes lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper på vegg.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre malte dører. Dører fra byggeår og ca. 1941.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører med treg funksjonalitet. Dører tar i karm/terskel og har noe tregheter i låskasser.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører med treg funksjonalitet bør justeres eller utbedres for å sikre god bruk og forhindre ytterligere slitasje på dørrblad, karm og låskasser. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er fra ca. 1955. Fliser på vegger og gulv. Slett malt tak. Støpejernsluk fra byggeår. Ikke membran iht. dagen krav. Godt fungerende fall på gulv. Vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er vindu i våtzone. Fliser på yttervegg ved vindu er løse. Det er ikke montert flis på vegg bak badekar.

Årstall: 1955 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran og utbedring av løse fliser og manglende flislegging bak badekar.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Ingen membran i sluk



Bad fra 1955

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det kan ikke konstateres membran på vegger eller i sluk. Det er løse fliser på vegg under vindu og flere steder på yttervegg, som er i våtsonen ved badekar.

Årstall: 1955 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må renoveres for å tåle dagens fuktbelastning.

Konsekvensen av manglende membran og løse fliser i våtsonen er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Løse fliser på vegg i våtsone

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Vaskerom/dusjrom i kjeller. Malt betong på gulv, og panel på vegger i vaskerom.

Dusjrom med flis på gulv og malte murvegger. Dusjrom etablert i 1985.

Fungerende fall på gulv. Støpejernsluk i gulv. Det er ikke benyttet membran på gulv eller vegger.

Det er trepanel på vegger i vaskeromsdel.

Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran på gulv og vegger, samt oppgradering av ventilasjon og overflater for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Vaskerom m/dusj

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Årstall:** 1955      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke benyttet membran i gulv eller vegger. Vaskerommet er plassert i kjeller, og det er synlig fuktinntrengning gjennom grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres membran på gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

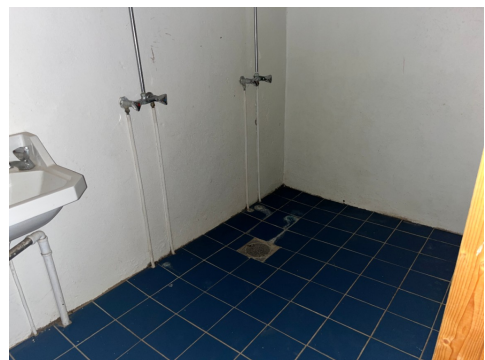
Manglende membran og synlig fuktinntrengning gjennom grunnmuren medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skade på bygningskonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fuktproblematikken og redusere risikoen for ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Manglende membran på gulv/vegger



Manglene membran på gulv/vegger

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med dobbel kum. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt to delt kjøleskap. Malt panel mellom benk- og overskap.

Kjøkken skiftet ut/renovert på slutten av 1990 tallet.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppussing eller utskifting av overflater for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Samlestokker for vannrør og stoppekran plassert i liten bod i kjeller ved vaskerom.

Også stoppekran i kjellerrom under kjøkken.

**Årstall:** 1955 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Ved renovering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av røranlegg.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

**Årstall:** 1955 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd. Det vil være naturlig med utskifting av vannrør ved renovering av våtrom.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 190 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller på tilbygg.

Bereder produsert i 2025. Montert i boligen vinter 2026

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. Ett skap i kott-rom i 2.etg. med automatsikringer. Og ett sikringskap i kjellerbod i tilbygg med porselen sikringer

Opplyst om en kontakt som ikke virker i spisestue.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995 Sikringskap og deler av el-anlegg oppgradert på 2000 tallet. Mye av el-anlegg med ukjent alder.**

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

**Ja**

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

**Ja**

**Sjekk boligmappa.no**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Med hensyn til alder på el-anlegg og begrenset med kurser vil det være påregnelig med oppgradering av el-anlegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering er fra ca. 1955 ved oppøring av tilbygg. Det er ikke synlig utvendig tetting på grunnmur, og det er synlig tegn på svekket/defekt drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktgjennomtrengning i kjellermuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjellermuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Fukt inn i kjeller.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på murt gråstein/granitt-mur i eldste del. Plass-støpte vegger i del med kjeller. Utvendig forblendet med stein. Fundamentering er utført etter gjeldende byggeskikk fra denne periode. Fundamenter fra respektive byggeår.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen beliggende på en liten topp i terrenget. Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ved tilbygg fra 1955 noe fall på terreng mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Det vil være naturlig og foreta terrengjustering i forbindelse med redrenering av boligen/tilbygg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Terreng faller mot grunnmur

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn, fra 2018.

**Årstall:** 1955      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

## TG 3 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1979. Årstall iht. eier.

**Årstall:** 1979      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensaneanlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres nytt avløpsrensaneanlegg eller prosjekteres/renoveres eksisterende sandfilteranlegg i henhold til pålegg fra myndighetene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpene.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Trapp innvendig i hovedbygning er fra 1840/50 tallet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

## KÅRBOLIG/FORPAKTERBOLIG.



**Byggeår**  
1952

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Etterisolert utvendig, ny kledning, vinduer, dører og lagt om tak. Bygget balkong og terrasse.
2008	Modernisering	Pusset opp innvendig med nye gulv i flere rom, malt alle overflater.
2008	Modernisering	Satt inn nytt kjøkken.
2008	Modernisering	Etablert dusjrom og toalettrom i kjeller.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak lagt om i 2008.

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.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Hvit stål takrenner og nedløp.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra 2008.

Yttervegger ble etterisolert fra utside og montert ny vindsperre og kledning i 2008.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Begrenset/manglende luftespalte i nedre kant av kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende lufting kan være redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader. Det er spesielt viktig med god lufting av utvendig kledning ved økt isolasjonstykkelse i vegger og ved bruk av plastfolie på innvendig vegg.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. fra byggeår.

Undertak av rupanel med papptekking under takstein. Papptekking på undertak fra 2008.

Kaltloft inspisert fra lukeområde.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert lufting ved takfot/skrå himlinger i 2. etasje. Det er ukjent om skrå himlinger er isolerte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i de skrå, isolerte himlingene i 2. etasje for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på takkonstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert funksjon på konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tiltak ved dette.



Ukjent luftespalte i skrå isolert tak.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fast midtstolpe på vinduer.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke benyttet beslag på vannbrett over vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på vannbrett over vinduene for å hindre inntrengning av vann. Manglende beslag kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på vinduer og omramming.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. 4stk. malte balkongdør i tre med høy brystning og glass.

Det bemerkes at det i terrassedør i kjøkken er montert katteluke.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren på kjøkkenet henger noe og tar i terskelen. Utvendige overflater på terrassedørene i 1. etasje er værslitte. Utgangsdøren tar noe i terskelen og går noe tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Terrassedøren på kjøkkenet og utgangsdøren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.

Værslitte utvendige overflater på terrassedørene i 1. etasje bør overflatebehandles for å hindre fuktopptak og forringelse av treverket, noe som kan føre til råte og redusert levetid.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. Fund på trepilarer satt til støpte søylefundamenter i grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse med tilgang fra kjøkken. Fundamentert på støpte pilarer.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det bemerkes at rekkverk er noe for lavt iht. dagens krav. ca. 93cm høyt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlig skjevhet i balkongen. Gulvet er slitt, og maling flasser av. Det er råteskader i rekkverk på terrasse 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og utskifting av råteskadet treverk i både balkong og terrasse for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet.

Overflatebehandling som maling bør fornyes for å beskytte treverket mot ytterligere fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og fare for personskaade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt gulv, synlig skjevhet i balkong



Råteskade i rekkverk 1.etg.

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ved entré: Fundamentert direkte på singlet grunn. Utført i impregnert treverk.

Bemerkes råteskader i trinn rundt stolper til rekkverk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i gulvbordene på trappen ved entréen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede gulvbord på trappen ved entréen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskaade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i gulv på trapp

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Malte tregulv, beiset furugulv, slett malte plater, og malt/umalt betong.

Vegger: Malt trepanel, malte plater og malt/umalt mur.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, malt murpuss og malt/umalt bjelkelag.

I alle rom er vegger og tak malt opp vinter/vår 2026.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk uttrykk og eventuelt økt behov for vedlikehold over tid.

## ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et planavvik på ca. 17mm over en avstand på 2 meter i kjøkkenet i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å utbedre planavviket bør gulvet rettes opp dersom det er ønskelig å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er at det kan oppstå utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for videre skjevheter eller følgeskader på gulvkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat ikke satt da oppretting av gulv vil være avhengig av krav til standard.

## ⚠ TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har 2 stk mursteinspiper. Vedovn i kontor, stue og kjøkken 1.etg. En vedovn i kjeller. I kjeller er det også stor bakerovn.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det har vært vegg med panel på én side av pipen siden byggeåret. Dette bør undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere eventuell risiko for brannfare.

Platene under vedovnene i kontor og stue er noe for små, og det er kort avstand til gulvet. Dette kan medføre økt risiko for varmpåvirkning på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Platene under vedovnene i kontor og stue bør byttes ut med større ildfaste plater, slik at de dekker tilstrekkelig areal og beskytter gulvet mot varmpåvirkning.

Det bør gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom ildsted og brennbart materiale, samt gjøre pipevanger synlige, for å redusere risikoen for brann.

Videre anbefales det at en fagperson vurderer panelveggen ved pipen for å avklare eventuell brannfare. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



En side av piper tildekket med vegg/panel.

## ⚠ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig saltutslag i gulv og vegger i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel bedre ventilasjon og oppvarming, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Saltutslag og fukt i gulv og vegger kan føre til skader på materialer, dårlig inn klima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kjellere fra denne byggetiden bør overvåkes jevnlig, da de utgjør en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har en rett, malt tretrapp til 2. etasje. Det bemerkes manglende håndløper på vegg og store åpninger i rekkverket. Rekkverket er kun 80 cm høyt på trapp og i trapperom 2. etasje.

Det er en 90 graders malt tretrapp til kjeller. Store åpninger i rekkverk og manglende håndrekke på vegg.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av de innvendige dørene tar i karmen og går tregt. Det anbefales tiltak for å utbedre dette.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

## VÅTROM

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom bygget i 2008 ved renovering av boligen.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen har malt murpuss.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert mye bom i veggflisene. Misfargede fuger og svertesopp er observert i silikonfuger og i taket.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Overflater må rengjøres.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Overflater må rengjøres.

Vegger og himling bør rengjøres grundig for å fjerne svertesopp og misfarging.

Bom i veggfliser og avvik i fuger bør utbedres for å forhindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere soppvekst og skade på underliggende konstruksjon.

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 17mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Kalkutslag er observert i fugene ved sluket.

Det laveste punktet i gulvet er ved siden av sluket.

Synlig mansjett i sluk, men denne er ikke ført ut under klemringen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres fallforhold og fuger, samt sikre korrekt montering av mansjett i sluk for å hindre vannlekkasjer og fuktskader.

Kalkutslag i fugene kan tyde på fuktvandring, og feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Mangelfull mansjettmontering øker risikoen for lekkasje ut i betonggulv.

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er ikke ført under klemringen, men kun lagt ned bak kanten på klemringen. Dette anses ikke som fagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Membranen bør utbedres slik at den føres korrekt under klemringen for å sikre tett tilslutning mot sluket.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader ut i betonggulv, noe som kan medføre kostbare reparasjoner over tid.



Sluk

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjgarnityr på vegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon fra rommet. Manglende tilluftsløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte i rommet for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende/dårlig avtrekk kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger til dusjrom.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt platetopp og integrrert oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap ved oppvaskkum.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten har hakk, riper og slitasje. Sokkelen på kjøkkenet er løs flere steder.

Takforingen over overskap ved oppvasken er løs.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplaten bør vurderes skiftet eller utbedret for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak.

Løs sokkel og takforing bør festes for å sikre funksjon og unngå skade på innredningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på kjøkkeninnredningen.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knapp for å skru viften av/på er løsnet og mangler fra styringspanelet. Det samme gjelder knappen for lys. En spot i belysningen mangler også.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knappene for av/på og lys bør repareres eller erstattes, og manglende spot i belysningen bør monteres.

Dersom dette ikke utbedres, vil funksjonaliteten til ventilatoren og belysningen være redusert, noe som kan medføre dårligere luftkvalitet og utilstrekkelig belysning på kjøkkenet.

Utskifting av ventilator kan være nødvendig dersom reparasjon ikke er mulig.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Toalettrom i kjeller:

Malt betonggulv, malte murvegger og himlingsplater i tak.  
Servantskap med slette fronter og hel stein-plate. Toppmontert servant.  
Det er kun naturlig lufting i rommet og det er ikke styrt tilluft.  
Rom pusset opp i 2008

**Årstill:** 2008 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en ventil eller luftespalte ved døren.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom i kjeller.

**Årstill:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann ved bruk av stikkontakt.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i trapperom 2.etg. Automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Ved renovering av boligen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra ca. 2000 iht. eier, som er noe usikker på årstall. Synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Bemerktes manglende topplist på grunnmurplast på 3 vegger rundt boligen.

Gulv på grunn ikke fuktsikret. Kapilærsug av vann kan forekomme gjennom gulv på grunn.

Årstall: 2000      Kilde: Eier

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### ! TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånende tomt ut fra 3 vegger rundt boligen. Svakt terrengfall mot grunnmur på østvegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningskroppen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og kan føre til redusert levetid på bygningsdeler.



Terrengfall mot grunnmur østvegg

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er vann fra privat grunnboret brønn.

### ! TG 3 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Tank fra ca. 1979. iht. eier/kommune.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det foreligger pålegg om etablering av nytt avløpsrensianlegg eller ny prosjektering/renovering av eksisterende sandfilter-anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det bør etableres nytt avløpsrensianlegg eller prosjekteres/renoveres eksisterende sandfilteranlegg i henhold til pålegg fra myndighetene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. For gammelt brannslukningsapparat, fra 2012.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko for brukere.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres og gammelt brannslukningsapparat bør byttes ut, for å sikre at brannvernuttstyret fungerer ved behov og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og bedre sikkerheten.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk i innvendige trapper bør reduseres til å tilfredsstille dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

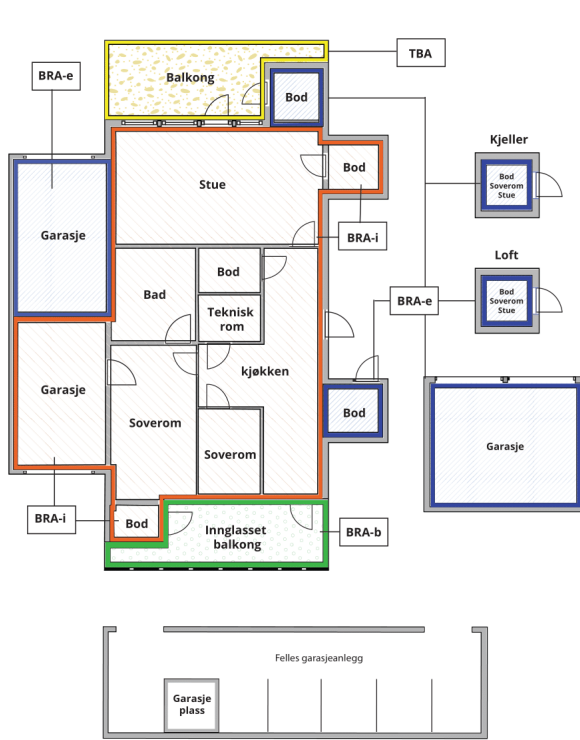
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	221			221	12		221
2.Etasje	145		12	157		8	165
Kjeller	38			38			38
Kjeller u kjøkken	20			20			20
<b>SUM</b>	<b>424</b>		<b>12</b>		<b>12</b>	<b>8</b>	<b>444</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>436</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bad, peisstue, bod, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, vindfang 2, stue, stue 2		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, alkove, alkove 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod 2, bod 3, bod 4, gang, annet		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod		
Kjeller u kjøkken	Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Kårbolig/forpakterbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	84			84	9
2.Etasje	55			55	8
Kjeller	68			68	
<b>SUM</b>	<b>207</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>207</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, trapperom, kontor, stue, stue 2, kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2, kott 3, kott 4, kott 5, kott 6		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, gang, toalettrom, annet rom med sluk, bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Ulla Stang Dahl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	48	1		0	465561.4 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Hølandsveien 1181 og 1179

### Hjemmelshaver

Dahl Ulla Stang

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen beliggende ca. 8 km nord for Løken, på Moe i Aurskog Høland kommune.  
Nærområde består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk.  
På eiendommen er det to stk. boliger. Våningshus fra 1943 og kårbolig/forpakterbolig fra 1952.

På Moe er det kafe og bilverksted. Det er også barnehage på Moe.  
Det er ca. 8 km til Løken sentrum har et større utvalg av butikker og servicetilbud  
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.  
På Løken er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 19 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen.  
Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med fint turterreng.  
Lysløype og skiterreng i Løken og omegn.  
Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen.  
Det er Ca. 26 km til Lillestrøm Ca. 46 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, med nedsenket pumpe. Trykktank og styring av pumpe, samt filter plassert i kjeller i kårbolig/enebolig.  
Dvs. det er felles vannforsyning til begge boligene på eiendommen. Brønn boret i 2018.

### Tilknytning avløp

Eiendommen/boligene har avløp via septiktank, med overløp til sandfilter. Septiktank/avløpsanlegg fra 1979.  
Det er pålegg fra kommune om etablering av nytt avløpsanlegg/prosjektering av nytt sandfilteranlegg.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 465 561m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning rundt boliger og tun.  
Gruset/singlet gårdplass.  
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Øvrig beskrivelse av eiendommen, jord/skog fremkommer i landbruks-takst.

### Tinglyste/andre forhold

Bygninger, tunet og kulturmiljøet/landskapet rundt boligene er oppført i kommunedelplan for kulturmiljøer periode 2021- 2031.  
Dette er kommunalt verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer som er på en politisk vedtatt liste over verneverdige kulturminner. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.

Disse verneverdige objektene er an en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulig økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting. Sitat hentet fra Aurskog-Høland kommune hjemmeside.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026	Med hensyn til alder på boligene finnes det ikke tegninger i kommunale arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	14.04.2026	Datert 16.04.2020	Gjennomgått	13	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	15.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	13.05.2026	

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.