

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Knut Hamsuns veg 35 A, 2834
RAUFOSS

 VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 112, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21008-1183

Referansenummer: UP1384

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Ole Anders Brænden



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Eldre bygning oppført på støpt grunnmur, støpt gulv på grunn, yttervegger i trekonstruksjoner, stående utvendig kledning, mansardtak i trekonstruksjoner tekket med skiferstein. Vindskier i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall. Pipe i teglstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass, og ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:

Seksjonert enebolig, horisontaldelt med to boenheter. Utfra opplysninger i grunnboken ble bygningen seksjonert i 2018. Eier opplyser at det tidligere har vært en tomannsbolig. Bolig med internt bruksareal på 223 m² over 2 plan + kjeller. Terrasseplattning ved inngang på ca. 3m² og balkong i 2-etasje mot øst på ca. 7m². Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er opplyst å være fra rundt 1910, enkelte oppgraderinger utført 2015, utvendig og innvendig. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent anlegg. Det er kun en strømmåler for begge enheter.

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt på 4017 m² som er skrånende, opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass med flere parkeringsplasser.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

PIPE/ILDSTED:

Mursteinspipe. Ildsted er montert, vedovn i begge etasjer.

ROM UNDER TERRENG:

Betonggulv. Støpte murvegger. Deler av kjeller har påforede vegger. Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. ET:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

BAD 2. ET:

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc. Stråleovn. Naturlig avtrekk. Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøll/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern.

Rørøpplagg til bad 1. etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er nedgravd/støpt og ikke synlig.

Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Det er opplyst av eier om at tidligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

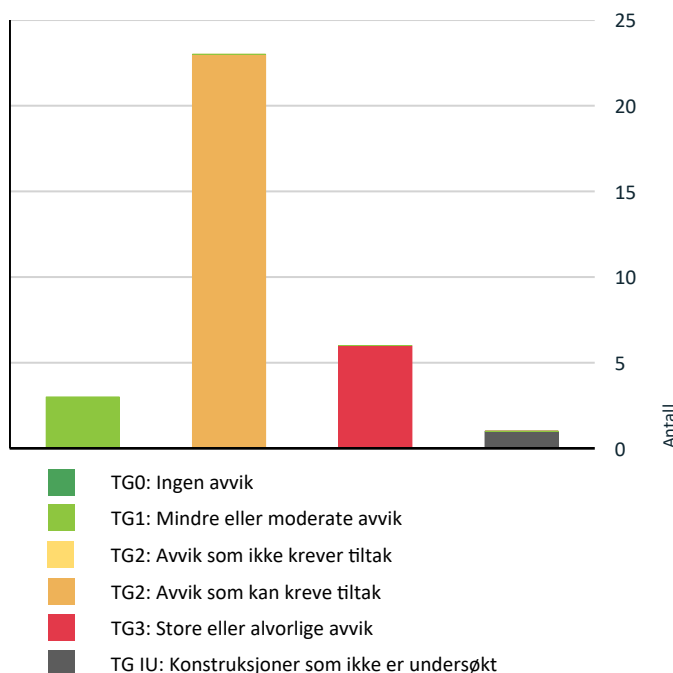
Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

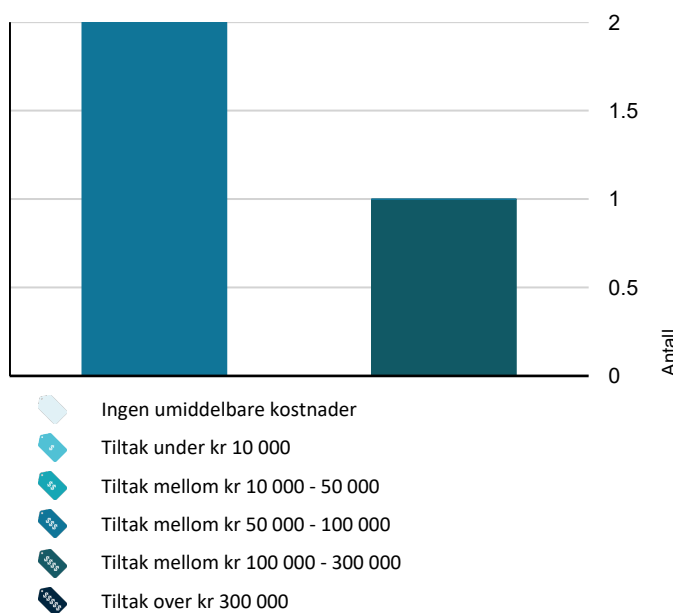
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje, seksjon 2 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje, seksjon 1 > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

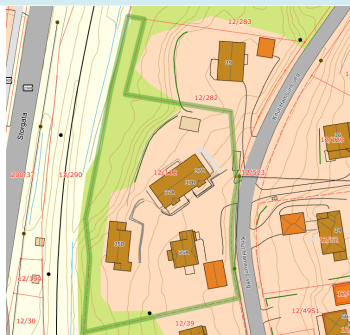
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje, seksjon 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje, seksjon 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TOMANNSBOLIG



1912

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Oppløst av kilde): eier.

2015	Modernisering	Bad 1. etasje, overflateoppusset.
2015	Modernisering	Behandlet boligen utvendig. Utført av firma.
2015	Modernisering	Skiftet ut takrenner, nedløp og beslag stedvis. Utført av firma.
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning 1. etasje. Utført av firma.

UTVENDIG

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Skifertekkingens alder tilsier at innfesting (lekter og spiker) og undertak er klar utskifting, dvs. omlegging av teking med gjenbruk av det meste av skiferen.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når den er snøfri. Taktekingen har utlevd normal funksjonstid og er moden for utskiftning. Ut ifra alder kan takteking og undertak ha skjulte skader.
 - Skader må utbedres, eventuelt takteking fornyes/skiftes. Skader på taktekingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
 - Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Ising på tak.

Nedløp og beslag

Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Deler av nedløp og renner er byttet ut i senere tid.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Toppbord på vindski har løsnet.
- Det mangler gessimbord/kompletteringer rundt raft og gessims.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er ikke montert pipebeslag.

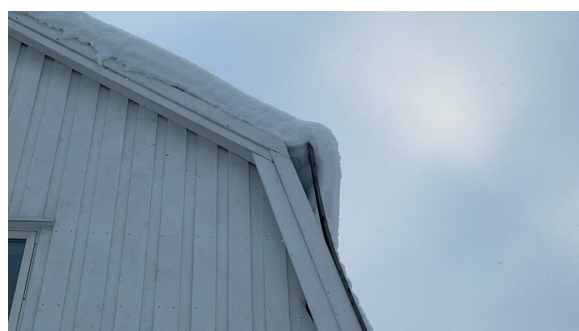
Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Vindskier og toppbord må vedlikeholdes.
- Samtlige rennebeslag i overgang tak/vegg bør kontrolleres når det er snøfritt da disse ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

Tilstandsrapport



Nedløp ledes ikke vekk fra grunnmur.



Løst isbord på vindskie er registrert.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig stående trekledning er oppgradert i 2015, opplysninger gitt av eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er opplyst om at mus kommer inn i vegg og etasjeskille. Også observert innendørs på vinterstid. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Feil spikring av kledning. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Svertesopp registrert.
- Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Registrert svertesopp på overflater indikerer fuktpåvirkning og mangelfull lufting. Det anbefales å fjerne svertesopp ved rengjøring med egnet middel.
- Det er ikke behov for straktiltak der det er manglende håndverksmessig utførelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



Svertesopp er registrert på deler av kledning.



Åpninger hvor mus kan komme inn.



Feil spikring av kledning, dette forringer kledningens funksjonstid da fukt trekker inn ved spikerhull.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Adkomst til loft fra luke. Skråhimling på deler av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Skråhimling har begrenset lufting.
 - Loftsluke mangler pakning og isolasjon.
 - Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
 - Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist ising på tak.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting. Der er observert ising på tak ved befaringsdagen, ising kan skade tak/taktekking.
- Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.
- Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilerings av konstruksjonen ivaretas.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til lekkasje. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaste) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaste vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.



Isolering med flis



Isolert med treflis.



Vepsebol på loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer i varierende alder og utførelse.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2010. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk.
- Det er maling på enkelte glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.
- Malingssøl og byggskum på vinduer må fjernes. Dette påvirker konstruksjonens estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport



Byggeskum på vinduskarm.



Maling sølt på vindu.

TG 2 Vinduer - 2

Kjellervinduer med ukjent alder.
Trevinduer med 1+1 lags glass på deler av 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Værslitte vinduer.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
- Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2013.
Leilighetsdør til felles gang 1. etasje med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør til felles gang 2. etasje.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 1. etasje fra 2015.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, 2. etasje fra 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

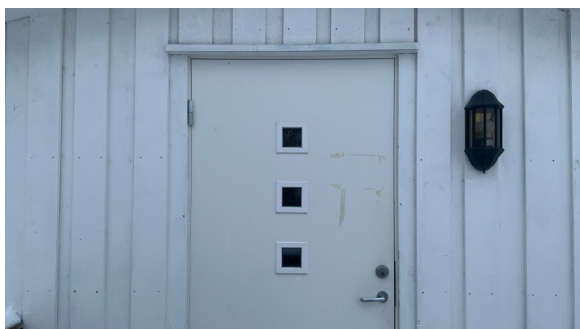
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdør: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, manglende beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik rundt innsettsdetaljer for dør kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre innsettsdetaljene ved korrekt justering og tetting av dørkarm og tilslutninger. Ved behov bør skadede eller mangelfulle deler skiftes ut.



Hovedentré, merker på dørbled er registrert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest ved inngang, fundamentert med blokker direkte på terreng.
Balkong mot øst med utgang fra stue på ca. 7 m², over rom 1.etasje. Undertak/membran er ukjent.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkshøyde: 0,9m.
Lav høyde mellom terskel og balkonggulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Overflater er dekket med snø på befaringdagen og er derfor ikke vurdert.
- Det opplyses at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Konstruksjonen er skjult, det må foretas ytterligere undersøkelser for å kontrollere tilstanden på skjulte konstruksjoner.
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det er ikke montert rekkverk på trappen.
- Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.
- Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.



INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater.
Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.
2. etasje - Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Gulvbelegg. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater og trepanel. Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Himlingsplater.
Enkelte taklister mangler.

Vurdering av avvik:

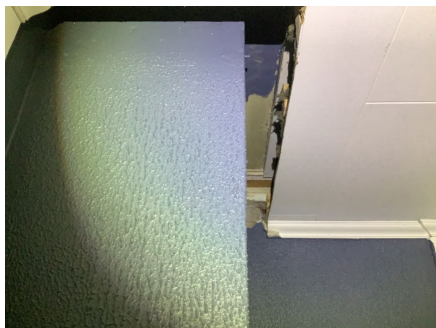
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

- Etter sprøytemaling av himling 2. etasje er det sølt hvitmaling på gulvbelegg.
- Arbeidet bærer generelt preg av ufagmessig utførelse.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Det er påvist skade/slitasje i gulvoverflate.
- Det er stedvis åpen isolasjon i himling, mot pipe.

Konsekvens/tiltak

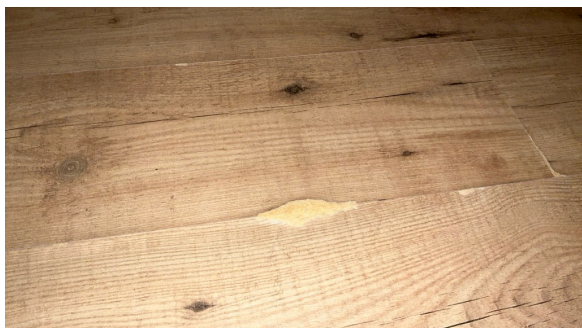
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
 - Overflater må utbedres eller skiftes. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
 - Det er registrert åpen isolasjon i himlingen. Slik utførelse kan føre til at isolasjonsstøv og fibre spres til inneluften, noe som kan gi ubehag, redusert luftkvalitet og potensiell helsebelastning for beboere. For å hindre støvspredning og sikre et tilfredsstillende inneklima bør himlingen tettes eller kles igjen på en hensiktsmessig måte.



Åpen nedforet himling mot pipe, isolasjon er ikke tildekket.



Skade i vegg, trappegang til 2. etasje.



Ufagmessig utførelse på innvendige overflater er registrert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje. Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
 - Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.
 - Det er observert glipper/åpninger i kjeller der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
 - Det er registrert sprekker i betonggulv i kjeller/underetasje.
- Det er registrert fuktskader (muggsoppmerker i deler av himling) i etasjeskille, synlig fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av etasjeskiller. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader.
- 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.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Eldre betonggulv på grunn var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv. Det anbefales å overvåke sprekkeene da sprekkeene kan indikere setningsskader eller fuktproblemer.



Fuktmåling med pigger i nyere kjellerhimling av tre viser ingen unormale verdier. Målingen er utført som en stikktaking og sier kun noe om verdiene der målingen er utført.



Åpninger i etasjeskille/kjellerhimling hvor skadedyr/mus kan ta seg inn.



Muggsoppvekst i deler av kjellerhimling.

Radon

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

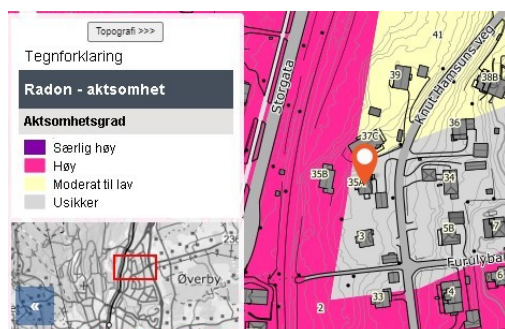
Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Tilstandsrapport



Radonaktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område merket "usikkert". I umiddelbar nærhet viser kartet "høy" aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Ildsted er montert, vedovn i begge etasjer.

- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull/åpning i pipe som ikke er tildekket, synlig innvendig pipeløp. Det er usikkert om åpning er pipens lufteløp eller om det er pipens røykløp.
- Rennemerker på pipe/ sotluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser og kontroll anbefales av det lokale brannvesen. Dersom det påvises feil på fyringsanlegget vil det kunne pålegges fyringsforbud.
- Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.
- Heldekkende beslag anbefales montert, og nødvendige tiltak basert på ytterligere undersøkelser av pipe over tak.

Tilstandsrapport



Åpning/hull i pipeløp.



Rennemerker fra feieluke på loft.



Vedovn 2. et.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv. Støpte murvegger. Deler av kjeller har påforede vegger.

Kjeller er i hovedsak en grovkjeller med synlig grunnmur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater på grunnmur og konstatert skade i påforede konstruksjoner.
- Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.
- Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.
- Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur/himling i kjeller/underetasje.
- Det bemerkes at utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
 - Forholdet krever hyppig kontroll av konstruksjonen få å evt avdekke skader på et tidlig tidspunkt. Påforede konstruksjoner MÅ avdekkes for å kartlegge tilstanden og omfanget av fuktskader.
 - Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.
 - Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonssperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmålinger i treverk mot betonggulv viser skadelig fuktverdi. Det er registrert fuktskader i treverk.



Saltutslag på mur.



Organiske materialer ligger direkte mot grunn/mur.



Muggsoppvekst, særlig synlig nederst på vegg mot gulv. Rom har påført vegg med synlige fuktskader.

Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.
Lav høyde til etasjeskille, gjelder begge trapper.

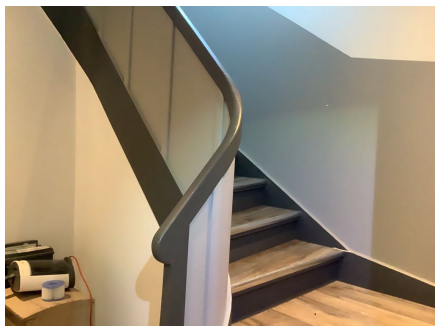
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i opptrinn/rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

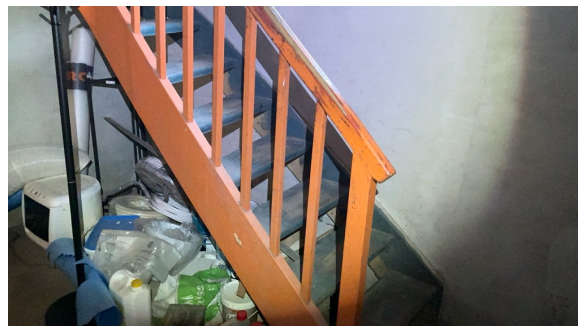
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger mellom opptrinn/rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskafer. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Trapp til 2. etasje.



Trapp til kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører i 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade i karm på dør.

VÅTROM

1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bom i fliser registrert.
- Membran har oppnådd forventet brukstid, fortsatt dusjing på gulv/vegg frarådes.
- Fall er ikke tilfredsstillende.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.

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.

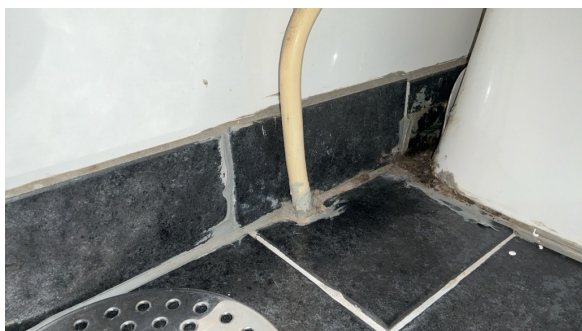
• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

- Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er gamle vannrør til våtrommet, ingen dokumentasjon som viser løsning for gjennomføringer i våtsone.



Det er observert ufagmessig utførelse på arbeid med overflater på rommet.



Vindu plassert i våtsone.

1. ETASJE, SEKSJON 1 > BAD

! TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det er muligheter for inspeksjon og fuktmåling fra kjelleren under våtrom i nærheten av sluk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i treverk, ingen forhøyede verdier er målt.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

Generell

Våtrommet har oppgradert overflater fra 2015, opplysninger gitt av eier. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er oppgradert med egeninnsats.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater, servant, dusjkabinett, gulvmontert wc. Stråleovn. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Vindu og dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.
- På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.
- Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

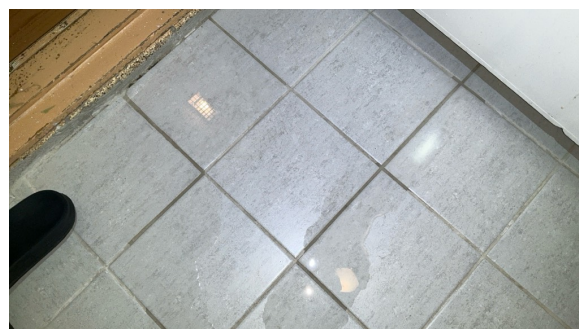
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.
- Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Eldre støpejernsluk.



Vann fra dusjkabinett koblet til avløpsrør langs vegg har lekkasje, vann renner på gulv.

2. ETASJE, SEKSJON 2 > BAD

TG 3 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Nye fliser lagt på gammelt, ikke tilfredsstillende fall og slukløsning. Ingen synlig membran i sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist feil på membran og tettesjikt. Ingen dokumentasjon foreligger. Våtrommet står foran full oppgradering.

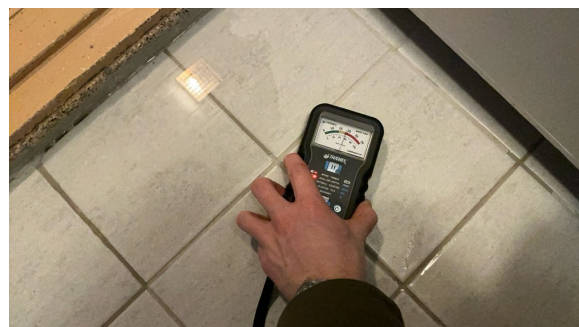
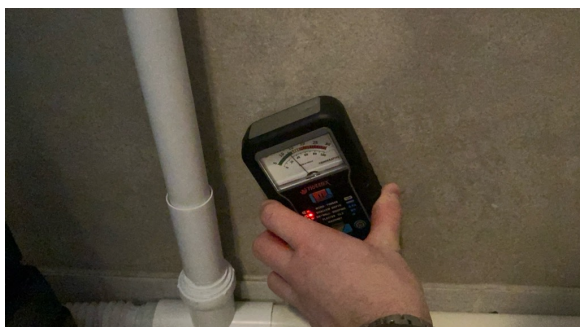
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ved andre fuktmålinger i våtsonen påvist symptomer på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rommet må lages fuktsikkert og rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Komparativt fuktsøk med indikator ble utført på erfaringsmessige utsatte steder. Forhøyede verdier ble registrert. Fuktsøk på flislagte overflater i våtrom vil ikke kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

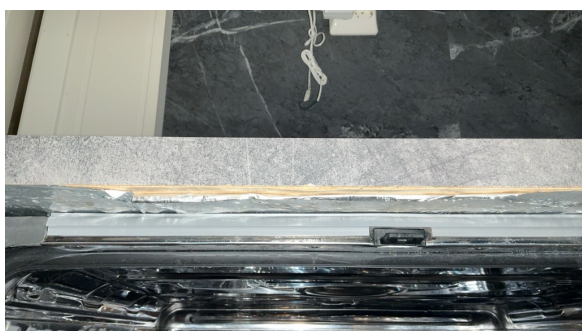
- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Skade på front oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Manglende sokkel under innredning.

1. ETASJE, SEKSJON 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

📌 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kombiskap kjøl/frys.

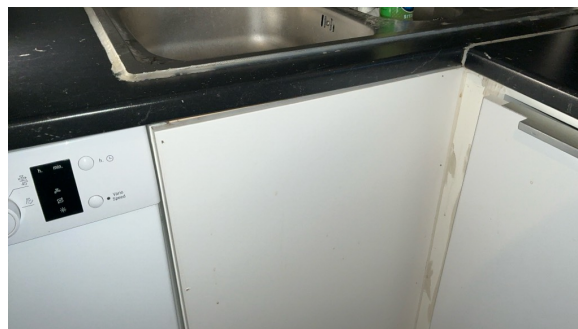
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist ufagmessig utførelse på deler av kjøkkeninnredning.
- Det er ingen adkomst til avløpsrør/vannrør i benkeskap under kjøkkenkum, skapdør er spikret til skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Vann/ og avløpsrør under kjøkkenkum må tilgjengeliggjøres.



Kjøkkenfront under kjøkkenkum er spikret igjen.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE, SEKSJON 2 > KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert over kokeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

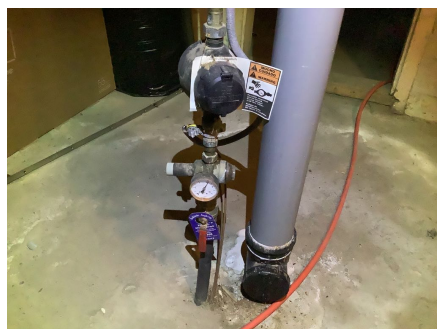
Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.
- Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.



Hovedstoppekran og vannmåler.



Ufagmessig utførelse observert på rørledninger under våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern.
Røropplegg til bad 1. etasje fra kjeller med manglende håndverksmessig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.
- Lekkasjer og tilstopping av avløpsrør kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til kontroll av avløpsrør.



Avløpsrør under våtrom 1. etasje, synlig fra kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjonsrister utvendig mangler flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Manglende ventilasjonsrister bør monteres. Ved manglende rister er det risiko for at snø/regn driver inn i ventilasjonskanal med fare for påfølgende fuktskader. Det kan også være fare for at dyr tar seg inn i ventilasjonskanal.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

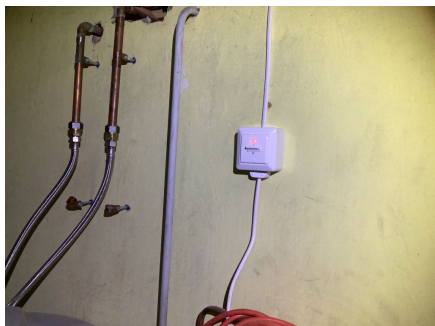
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Elektrisk tilkobling.



Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft montert i 1. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

ELEKTRISK ANLEGG.

El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent anlegg. Det er kun en strømmåler for begge enheter.

Sikringsskapet er plassert i felles gang 1. etg og gang 2. etg. Det er kun montert en strømmåler for de to enhetene i denne boligen.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektriske anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 2. et med strømmåler.



Sikringsskap 1. et.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslerer.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det er ikke fremvist slukkeutstyr som er nyere enn 10 år i hver etasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke synlig røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Takkvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen".
- Fuksikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
- Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuksikring er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuksikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Det anbefales redrenering og forbedring av fuksikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Ukjent fundamentering og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
- Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
- Grunnmur har lange strekk uten tverravstivning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

Tilstandsrapport



Fuktmerker på innvendig og utvendig mur er registrert.



Sprekk i grunnmur registrert.



Løs puss på mur er registrert.

Terrengforhold

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør. Synlig vannledning i plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørene er nedgravd/støpt og ikke synlig. Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Det er opplyst av eier om at tidligere eier har oppgradert rørledninger ca. 1990.

Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate må mark, murt grunnmur av lettklinkerblokker på to sider. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, stående kledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Vippeport i treverk.

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

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

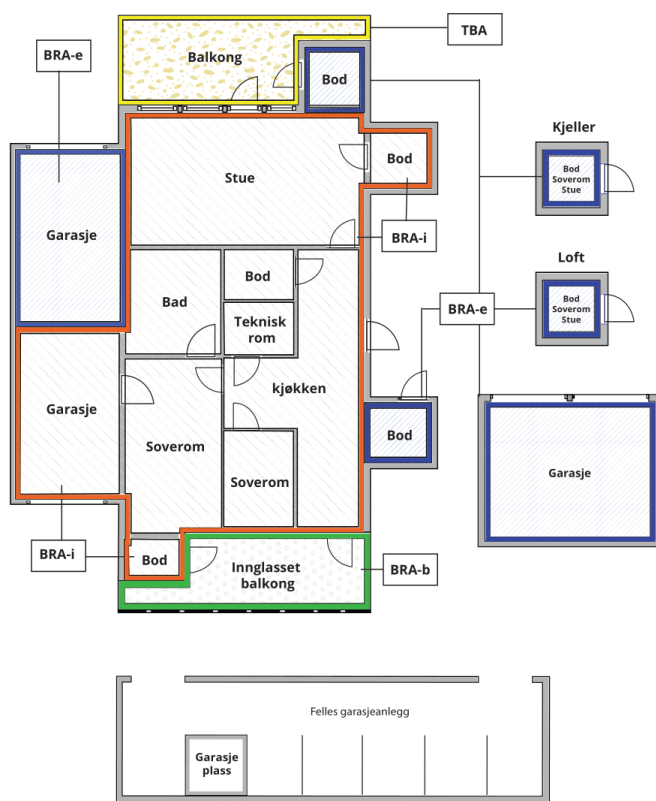
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje, seksjon 1	85			85	
2. Etasje, seksjon 2	70			70	
Kjeller	68			68	
SUM	223				
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, seksjon 1	Bad, stue, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang, gang med trapp		
2. Etasje, seksjon 2	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, bod, trapperom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod med trapp		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Fellesareal/gang i 1. etasje er medregnet i totalareal for 1. etasje.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,39/2,58m. Bygningen har takkonstruksjon som ikke gjør det mulig med full utnyttelse av gulvareal i 2. etasjen siden vegger er skrå.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,97m.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Veranda mot vest på ca. 3 m²

Balkong 2. etasje på ca. 7 m²

Bygningen er en hel tomannsbolig med felles inngang i 1. etasje, felles gang er 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	112		1	4017 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns veg 35 A

Hjemmelshaver

1/1 Mussie Teka Gebremariam

Kommentar

Arealet gjelder for sameiet.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2025-35

Kp Bestemmelse Område

Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger innenfor gul sone iht. T-1442 (støysone).

Om tomten

I tillegg til denne enheten er det en 2-mannsbolig og en enebolig på samme tomt. Eiendommen er seksjonert i 2018.

Denne seksjonen/bygningen representerer 17/100 av det totale tomtearealet. For nærmere informasjon om seksjonsoppdeling av tomt se eget kart ifm. seksjoneringen. Bygningen er ikke seksjonert og selges som en seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie

betaler man felleskostnader som innebærer - drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, utearealer, lekearealer og parkeringsarealer,

- kostnader til forretningsførsel, revisjon og juridisk bistand for sameiet,

- kommunale avgifter og andre offentlige krav som ikke faktureres direkte til seksjonene,

- felles bygningsforsikring og andre relevante forsikringer, dersom slike er tegnet felles,

- kostnader til snøbrøyting, strøing og annen løpende drift.

Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	30.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Situasjonskart seksjonering			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ikke vist		Nei
Byggetegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Seksjonering	23.03.2022	Tillatelse til seksjonering.	Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger	13.04.1956	Tegninger navngitt: "ombygging av tomannsbolig for hr. Stodola og frue, Raufoss.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Vedtekter til sameiet er oversendt, dokumentet er ikke signert og har ikke dato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2023	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Under befaringen var

Forutsetninger

taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.