

# Tilstandsrapport



Enebolig



Øvervegen 9 , 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL



MOLDE kommune



gnr. 223, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 13814-1093

Referansenummer: UW1845

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange



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.

# Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



**Rapportansvarlig**

Eivind Lange  
Uavhengig Takstingeniør  
eivind@romsdaltakst.no  
995 73 315

**Medansvarlig**

Eivind Lange  
Uavhengig Takstingeniør  
eivind@romsdaltakst.no  
995 73 315



# 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 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

Eneboligen er oppført i 1959 og har underetasje med utleiemulighet samt en garasje og en lekestue på eiendommen. Det er ikke kjent om utleiedelen er godkjent av kommunen. Underetasjen er oppført med bærende ytter- og innervegger i betong med sparestein. Store deler av ytterveggene er påforet innvendig. Ytterveggene ble kledd med ny bordkledning i 2012, og badet i 2. etasje er fra 2007. Det er registrert slitasje på vinduer og balkongdør, og det er målt forhøyede fuktverdier i innvendig påforede vegger i underetasjen. Tiltak knyttet til drenering og terrengforhold anses som nødvendige.

Tilstandsgradene er i hovedsak satt med utgangspunkt i komponentenes alder og i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600, fremfor funksjonssvikt. Ved eierskifte må det likevel påregnes oppgraderingsbehov på eldre bygningsdeler, også der det ikke er avdekket vesentlige avvik ved befaring. For nærmere informasjon henvises det til den bygningsmessige beskrivelsen i rapporten, samt til utfylt egenerklæring som følger salgsoppgaven.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og asfaltapp. Det er kaldloft med tilgang via takluke. Taket er tekkt med korrugerte stålplater. Taket over inngangen til underetasjen er tekkt med takpapp. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Noen av nedløpene er ført ned i grunnen, men videre rørsystem er ukjent. Taket er utstyrt med fastmonterte stigetrinn, og pipen er beslått med metall.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. De eldste vinduene er fra begynnelsen av 1970-tallet, noen er fra midten av 1980-tallet, mens noen er av 2009 og 2011. Vinduet på sørsiden er nyere, fra 2023, og har 3-lags glass. Det er foretatt stikkprøver for å teste funksjonaliteten til utvalgte vinduer. Det er mulig noen av vinduene i kjelleren er av eldre dato enn 1970, men dette er ikke mulig å bekrefte.

Utvendige dører:

Boligen har malte inngangsdører i tre, samt malte balkongdører i tre. Balkongdørene er med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren har vindu med 3-lags isolerglass.

Veranda og terrasse:

Boligen har en veranda i treverk på ca. 28 m<sup>2</sup> på vestsiden, med utgang fra stuen. På østsiden finnes en veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, som består av en kombinasjon av støpt betongdekke med fliser og rekkverk i stål, samt en del med terrassebord og rekkverk i treverk. Denne verandaen har adkomst både fra stue og entré. I tillegg er det flere terrasser i treverk på eiendommen. Det er en terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup> rundt lekestuen, en terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup> rundt garasjen, en frittliggende terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, samt en terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>

som tilhører leiligheten i underetasjen.

Utvendige trapper:

Boligen har flere utvendige trapper i treverk, samt en betongtrapp som fører ned til underetasjen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Underetasje:

Det er laminat på gulvene, på veggene er det malt betong, malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og himlingsplater.

1. etasje:

Det er laminat på gulvene i gangen, toalettrommet og stuen, mens det er parkett på gulvet på kjøkkenet. På veggene er det malt tapet og panel, i himlingen er det malt panel og takplater.

2. etasje:

Det er laminat og lakkert furubord på gulvene. På veggene er det malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og hvite takplater.

Loft:

Loftet er uinnredet med åpne vegg- og takkonstruksjoner. På gulvet er det furuplank som er dekket med teppe.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Det er støpt betonggulv på grunnen med isolasjon og dampsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Piper og ildsted:

Boligen har en ettløps teglsteinspipe fra byggeåret. Ildstedet i 1. etasje er fra ca. 2019 og er med kleberstein, mens vedovnen i underetasjen er fra ca. 2013. Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 15.11.2023, uten at det ble registrert avvik. Feiing ble sist utført 25.04.2022.

Rom under terreng:

I kjelleretasjen er nordsiden, og deler av øst og vest under terreng. Her er yttervegger utelektet, isolert og kledd på innvendig side. Det er også registrert dampsperre på den utforede veggen. Det er foretatt hulltaking og fuktmålt i nedre del av veggen på soverommet.

Innvendige trapper:

Boligen har en malt furutrapp med tette trinn, samt håndløper og rekkverk i treverk. Til loftet er det en loftluke med stige.

Innvendige dører:

Boligen har malte, profilerte dører og døren mellom stue og gangen i 1. etasjen er med glass.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med vedovn med kleberstein i 1. etasje, vedovn i underetasjen, vamepumpe i stuen i 1. etasjen. Det er gulvvarme i

# Beskrivelse av eiendommen

gulvet på badene i underetasjen og 1. etasjen. I tillegg er det panelovner under vinduene på stuen og soverommene.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen:

Byggeår for badet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjsone. I himlingen er det hvite takplater. Innredningen består av et enkelt servantskap med servant, samt speil med overlys. Videre har badet gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng og plassbygde hyller ved døren.

Vaskerom 1. etasje:

Det er belegg på gulvet, malt panel på veggene og hvite takplater i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Det er sluk i gulvet og gulvet er trebjelkelag uten fall.

Bad i 2. etasje:

Badet har belegg på gulvet og er med varmekabler. På veggene er det våtromsplater og himlingen er det hvite takplater. Det er badersinnredning med servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet ble renoveret i 2007 av faglærte.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje:

Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning er med glatte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene på ene siden av kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Det er parkett på gulvet, malt brystningspanel og plater på veggen og i himlingen er det hvite takplater. Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er med profilerte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flis på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger og avløpsledninger:

Boligen har vannledninger i kobber, beskyttet med plastkappe. Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen. Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket og kontrollert. Staking av avløp må skje via sluker eller avløpsrør. Det er avløpsrør av støpejern i grunne og ut av bygget.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:

Det er varmepumpe fra Panasonic fra 2023 montert i stuen.

Varmtvannstank:

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker som er plassert i bod i underetasjen. Den ene er på ca. 200 liters og betjener utleiedelen, mens den andre er på ca. 300 liter og betjener resten av boligen. Alder på tankene er ikke kjent men de er begge over 20 år gamle.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. I 2022 ble det byttet til nye automatsikringer og arbeidet ble utført av Angvik Elektro. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TV og internet:

Boligen er tilkoblet fiber for TV og internett gjennom Sucom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:

Ingen opplysninger om drenering og fuksikring. Det er observert utvendig fuksikring i form av grunnmursplast på deler av grunnmuren, men det kan ikke bekreftes at det er montert på hele muren.

Fundamenter og grunnmur:

Bygningen er oppført på kjellervegger av betongvegger med sparestein.

Terrengforhold:

Det er en skråtomt med helning mot sør og eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpet går til septiktank på egen tomt. De utvendige vann- og avløpsledningene er av metall. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder.

Septiktank:

Boligen har septiktank av ukjent type og størrelse.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Lekestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

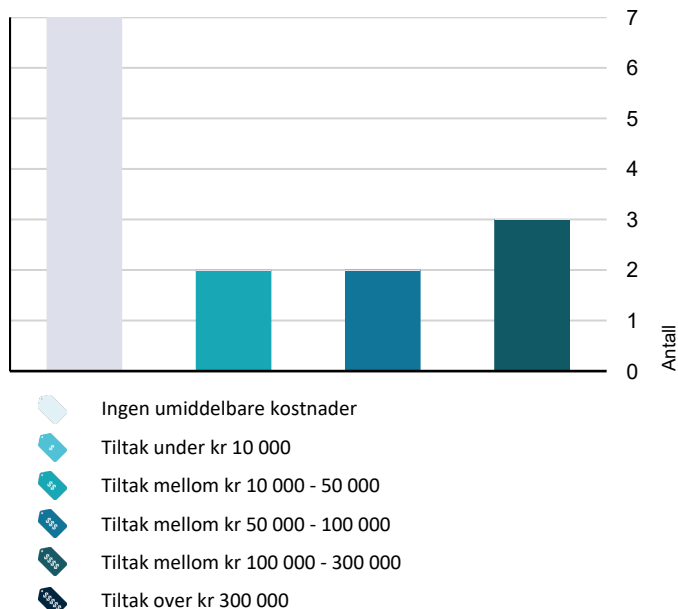
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Eksakt byggeår er ukjent i følge kommunen.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og trenger vedlikehold, se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

#### Tilbygg / modernisering

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med korrugerte stålplater. Taket over inngangen til underetasjen er tekket med takpapp.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Årsak:

Taktekking og undertak har høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Registrert rust på deler av innfesting og enkelte takplater skyldes normal aldring, værpåvirkning og langvarig eksponering for fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Videre korrosjon og slitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i undertak og takkonstruksjon.

Tiltak: Vedlikehold og/eller utskifting av taktekking må påregnes. Undertak bør kontrolleres og vurderes for utskifting i forbindelse med tiltak.

Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Taktekking med stål- eller aluminiumsplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Når mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, gis tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette og øvrige avvik.

# Tilstandsrapport



Tekking av takpapp



Korrugerte stålplater

## Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Noen av nedløpene er ført ned i grunnen, men videre rørsystem er ukjent. Taket er utstyrt med fastmonterte stigetrinn, og pipen er beslått med metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

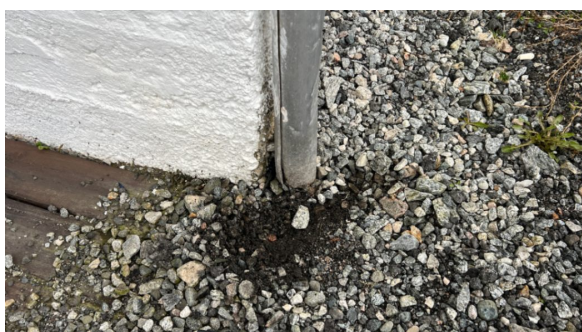
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens:

Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is faller ukontrollert fra taket, spesielt hvor det er naturlig å ferdes om vinteren. Konsekvens: Økt vannbelastning kan føre til fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og over tid øke risikoen for fuktinntrenging og skader i kjeller eller fundament.

### Tiltak:

Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, for eksempel ved tilkobling til drens-system, etablering av utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmuren, eller annen egnet løsning som reduserer vannbelastningen. Det anbefales også å montere snøfangere på taket.



Nedløp stopper over bakken



Utett overgang fra nedløp og rør i grunnen



Nedløp ført ned i rør i grunnen

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe slitasje i bordkledningen.

Årsak: Sprekker i bordkledningen vurderes å være alders- og værrelaterte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Slitasje i overflatebehandlingen kan medføre økt fuktpåvirkning av bordkledningen over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette på sikt føre til nedbrytning av trevirket og redusert levetid på kledningen.

#### Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen, herunder rengjøring og ny maling/beis. Tiltaket vurderes som vedlikeholdsmessig og vil kunne forlenge levetiden på bordkledningen.



Luftet bordkledning. Musebånd er montert på kontrollert område

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og asfaltapp. Det er kaldloft med tilgang via takluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes tidligere eller pågående fuktinntrengning, for eksempel fra utettheter i taktekking, gjennomføringer, beslag eller mangelfull ventilasjon av takkonstruksjonen. Nøyaktig årsak er ikke fastslått.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

#### Konsekvens:

Fukt i takkonstruksjonen kan medføre redusert styrke og holdbarhet i treverk, samt risiko for råte, mugg- og soppvekst over tid. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan skadeomfanget øke og føre til behov for mer omfattende utbedringer.

#### Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskader i takkonstruksjonen. Eventuelle utettheter bør utbedres, og fuktskadet materiale må skiftes ut ved behov. Tilstrekkelig lufting og ventilasjon av takkonstruksjonen bør sikres.

# Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker



Fukt i treverk rundt pipen

## Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. De eldste vinduene er fra begynnelsen av 1970-tallet, noen er fra midten av 1980-tallet, mens noen er av 2009 og 2011. Vinduet på sørsiden er nyere, fra 2023, og har 3-lags glass. Det er foretatt stikkprøver for å teste funksjonaliteten til utvalgte vinduer. Det er mulig noen av vinduene i kjelleren er av eldre dato enn 1970, men dette er ikke mulig å bekrefte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer i underetasjen ligger for nært bakken.

### Årsak:

Slitasje på vinduskarmene og sprekker i trevirket skyldes normalt alder, værpåvirkning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid. Gjentatt fuktbelastning kombinert med solpåvirkning kan føre til uttørring, sprekkdannelse og nedbrytning av overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

. Vinduene har passert sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av vinduenes alder og værslitasje, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.

### Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler, smøring og overflatebehandling. Utsifting må også regnes med, spesielt de på de eldre vinduene. Vinduer som ligger helt ned mot terreng utsettes for økt fuktbelastning og har høyere risiko for råte, vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner, og det anbefales derfor minimum 30 cm klaring mellom terreng og underkant av vindu.

# Tilstandsrapport



Soveromsvindu loft



Kjøkkenvindu



Baderomsvinduet i 2. etasje



Vindu ligger for nært terrenget

## TG 3 Dører

Boligen har malte inngangsdører i tre, samt malte balkongdører i tre. Balkongdørene er med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren har vindu med 3-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren mot vest er værslitt og fuktig, og det er råteskader i nedre del av dørbladet. Forholdet vurderes å skyldes langvarig vær- og fuktpåvirkning, særlig på vestvendt fasade som er utsatt for slagregn og vind. Mangelfull overflatebehandling og alder kan ha bidratt til fuktinntrengning i nedre del av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

#### Konsekvens:

Råteskader i nedre del av dørbladet medfører redusert styrke, tetthet og funksjon i balkongdøren. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang, med risiko for gjennomgående råte og svikt i dørbladets konstruksjon. Forholdet kan også gi redusert luft- og vanntetthet, med fare for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler.

#### Tiltak:

Det anbefales utskifting av balkongdøren. Dersom det vurderes reparasjon, må alt råteskadet treverk fjernes og erstattes, og døren gis tilfredsstillende overflatebehandling. Av hensyn til varig løsning og fuktsikkerhet vurderes full utskifting som mest hensiktsmessig. Tiltak bør gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskader på balkongdør mot vest

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda i treverk på ca. 28 m<sup>2</sup> på vestsiden, med utgang fra stuen. På østsiden finnes en veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, som består av en kombinasjon av støpt betongdekke med fliser og rekkverk i stål, samt en del med terrassebord og rekkverk i treverk. Denne verandaen har adkomst både fra stue og entré. I tillegg er det flere terrasser i treverk på eiendommen. Det er en terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup> rundt lekestuen, en terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup> rundt garasjen, en frittliggende terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, samt en terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup> som tilhører leiligheten i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avvikene vurderes å skyldes alder, normal slitasje og langvarig vær- og fuktpåvirkning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran. Værslitt og oppsprukket trevirke indikerer mangelfull beskyttelse mot fukt over tid. Slitasje og synlig korrosjon i betongkonstruksjonen tyder på fuktinntrengning og utilstrekkelig tetthet i betongen. Lav rekkverkshøyde er et resultat av datidens byggeskikk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Aldret og svekket tettesjikt gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Værslitt og oppsprukket trevirke kan utvikle råteskader over tid. Slitasje og korrosjon i betong med avflasket maling på undersiden indikerer pågående nedbrytning, som kan medføre redusert bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner dersom forholdet ikke utbedres. vurderes som et HMS-forhold knyttet til personsikkerhet.

#### Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av tettesjiktets tilstand, med forventning om utskifting eller oppgradering. Værslitt og skadet trevirke bør skiftes ut eller utbedres og overflatebehandles. Betongkonstruksjonen bør undersøkes med tanke på omfang av korrosjon, og nødvendige betongrehabiliterende tiltak bør gjennomføres for å sikre konstruksjonens bestandighet.

Det anbefales å øke rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall. Tiltaket vurderes som sikkerhetsmessig forbedring, og ikke som et krav til funksjon ved oppføringstidspunktet.

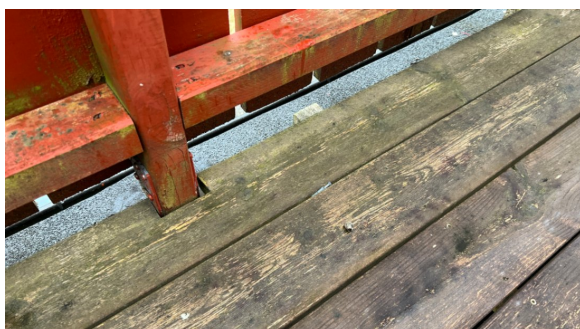
# Tilstandsrapport



Værslitt topprekke på rekkverk mot vest



Membran av takpapp på veranda i 2. etasje



Værslitasje og sprekker i treverk på veranda mot vest



Rekkverk i stål

## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Underetasje:

Det er laminat på gulvene, på veggene er det malt betong, malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og himlingsplater.

1. etasje:

Det er laminat på gulvene i gangen, toalettrommet og stuen, mens det er parkett på gulvet på kjøkkenet. På veggene er det malt tapet og panel, i himlingen er det malt panel og takplater.

2. etasje:

Det er laminat og lakkert furubord på gulvene. På veggene er det malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og hvite takplater.

Loft:

Løftet er uinnredet med åpne vegg- og takkonstruksjoner. På gulvet er det furuplank som er dekket med teppe.

Merknad: Det er registrert mindre sår, riper og merker, som anses som normal bruksskade. Det gjøres oppmerksom på at boligen var fullt møblert på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler og teppe.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betonggulv på grunnen med isolasjon og dampspærre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

**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.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra sør til nord i stuen, 16 mm gjennom gangen i 1. etasje, og 20 mm gjennom rommet på soverommet i sørøst i 2. 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens

Konsekvensen av registrerte avvik vurderes som begrenset, og det anses ikke å foreligge behov for utbedringstiltak. Skjevheter i gulv kan gi noe redusert brukskomfort og utfordringer ved møblering samt montering av fast innredning. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuelle tiltak kan vurderes ved senere oppgradering av gulv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

### Årsak:

Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier. Ved utleie er det krav om radonmåling.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ettløps teglsteinspipe fra byggeåret. Ildstedet i 1. etasje er fra ca. 2019 og er med kleberstein, mens vedovnen i underetasjen er fra ca. 2013.

### Merknad:

Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 15.11.2023, uten at det ble registrert avvik. Feiing ble sist utført 25.04.2022. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på fyringanlegget.



Vedovn i 1. etasjen



Vedovn i underetasjen

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I underetasjen er ytterveggene mot terrenget utlektet, isolert/dampsperre og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggene på ene siden. Måleresultatet viste 29 vektprosent i treverket, noe som er meget høyt og det er stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig. Det er registrert kjellerlukt i borehullet.

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:

Vektprosent på 0–15 %    Tørt treverk – normalt innendørs

Vektprosent på 15–17 % Normalt / akseptabelt

# Tilstandsrapport

Vektprosent på 17–20 %Fuktig – økt risiko  
Vektprosent på 20–25 %Kritisk – gode vilkår for mugg  
Vektprosent over > 25 %Meget høy fukt – risiko for råte

Merk:  
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

## Konsekvens:

Målt fukttinnhold på 29 vektprosent i treverk i nedre del av yttervegg mot terreng er å anse som meget høyt og gir svært gunstige forhold for utvikling av råtesopp og biologisk nedbrytning av treverket. Registrert kjellerlukt i borehullet indikerer mikrobiell aktivitet i konstruksjonen, selv om tilsvarende lukt ikke er påvist i kjellerrommene for øvrig.

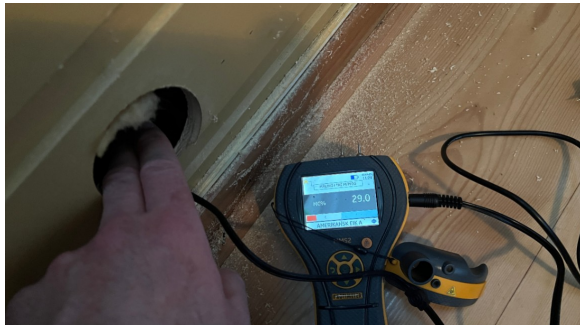
Forholdet tilsier at fuktpåvirkningen i veggkonstruksjonen kan være lokal, men med høy risiko for skjulte skader i bunnsvill og tilstøtende treverk. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan skadeomfanget øke og medføre redusert styrke og funksjon i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:  
Det anbefales umiddelbare tiltak. Veggkonstruksjonen bør åpnes ytterligere i aktuelt område for å avklare omfang av fuktskader, eventuell råte og mikrobiell vekst i bunnsvill og tilstøtende treverk. Fuktskadet materiale må fjernes og erstattes ved behov.

Videre bør årsaken til fuktbelastningen avklares og utbedres, herunder forhold knyttet til terrengfukt, drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjonsoppbygging av yttervegger mot terreng. Etter utbedring må konstruksjonen gis tilstrekkelig uttørking før ny innvendig oppbygging etableres. Arbeidene bør utføres av fagkyndig.



Fuktsøk i utforet vegg

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt furutrapp med tette trinn, samt håndløper og rekkverk i treverk. Til loftet er det en loftluke med stige.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på deler av trappen opp til loftet. Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig utførelse og datidens byggeskikk, hvor håndløper ikke er etablert langs hele trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved ferdsel i trappen og innebærer økt risiko for fall, særlig ved bruk i mørke, ved bæring av last eller for personer med redusert balanse. Forholdet vurderes som et HMS-avvik.

Tiltak:  
Det anbefales å etablere håndløper langs hele trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket vurderes som en enkel og effektiv sikkerhetsforbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Trapp



Loftstige

## Kjellertrapp

Det er en plassbygd trapp i treverk ned til underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er ikke rekkverk på toppen av trappe og ned langs trappeløpet. Trappen er bratt og vanskelig å gå i. Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig utførelse og plassbegrensninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

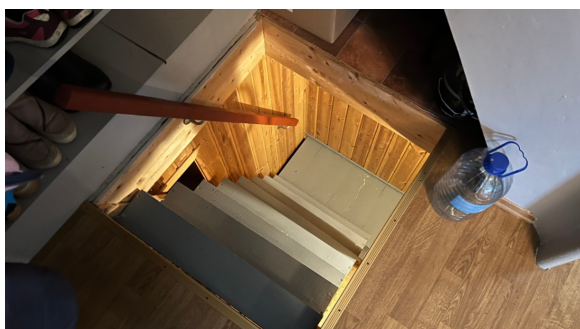
#### Konsekvens:

Manglende rekkverk og bratt trappeutforming innebærer økt risiko for fall og personskade. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til personsikkerhet.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på toppen av trappen og langs trappeløpet for å bedre sikkerheten. Det bør også vurderes ytterligere tiltak for å redusere risiko, for eksempel forbedring av trinnutforming eller annen tilpasning. Tiltakene vurderes som sikkerhetsmessige forbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Plassbygd kjellertrapp

## Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører og døren mellom stue og gangen i 1. etasje er med glass.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dører i 1.etasje

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Byggeår for badet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjsone. I himlingen er det hvite takplater. Innredningen består av et enkelt servantskap med servant, samt speil med overlys. Videre har badet gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng og plassbygde hyller ved døren.

#### Vurdering av avvik:

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

Byggeår for våtrommet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere rehabilitering. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjsone. I himlingen er det montert hvite takplater.

Innredningen består av enkelt servantskap med servant og speil med overlys. Videre er det gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng samt plassbygde hyller ved døren.

Det er usikkert hvilken membranløsning som er etablert i våtrommet. Ved hulltaking mot dusjsone ble det registrert fukt i veggkonstruksjonen. Selv om det ikke er observert omfattende synlige skader på overflater, kan tilstanden på tettesjikt og konstruksjon ikke verifiseres.

På bakgrunn av usikkert byggeår, manglende dokumentasjon, påvist fukt i vegg og høy sannsynlighet for skjulte avvik vurderes våtrommet å ha begrenset gjenværende brukstid. Rommet er derfor gitt tilstandsgrad TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Svikt i eldre tettesjikt, sluk eller rørinstallasjoner kan medføre fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner uten tidlige synlige tegn. Videre bruk av våtrommet innebærer derfor økt risiko for skjulte fuktskader og kostbare følgeskader, og gjenværende brukstid kan ikke vurderes som pålitelig.

#### Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Eksisterende tettesjikt, sluk og rørinstallasjoner bør fjernes og erstattes med ny, helhetlig våtromsløsning med dokumentert utførelse. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse. Tiltak bør påregnes innen relativt kort tid.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### UNDERETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg i hjørnet under kjøkkenbenken mot dusjen. Måleresultatet viser 20,3% og indikerer at det er fuktig i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det er registrert fuktighet i tilstøtende vegg til dusjen. Fukt i tilstøtende vegg vurderes å skyldes mangelfull eller sviktende membranløsning i dusjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring
- Andre tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med badet generelt.

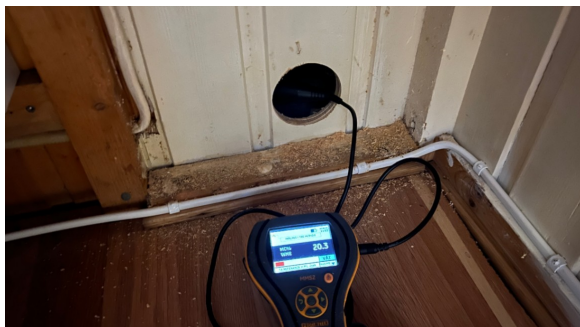
## Konsekvens:

Fukt i veggkonstruksjonen gir økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt skjulte følgeskader over tid. Videre bruk av våtrommet kan forverre skadeomfanget.

## Tiltak:

Det anbefales åpning av konstruksjonen for å avklare skadeomfang. Utbedring forutsetter normalt rehabilitering av våtrommet med ny, dokumentert membranløsning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktsøk

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Det er belegg på gulvet, malt panel på veggene og hvite takplater i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Det er sluk i gulvet og gulvet er trebjelkelag uten fall.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader i gulvbelegget. Gulvbelegget er delt som følge av tidligere utbedring av bjelkelaget. Videre er det benyttet uegnede materialer på vegger og rundt våtsoner. Vaskerommet har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere oppgradering eller rehabilitering.

## Årsak:

Avvikene vurderes å skyldes høy alder, normal slitasje og mangelfull utførelse sett opp mot dagens funksjonskrav til fuktsikring. Skader i gulvbelegget og manglende fall mot sluk, kombinert med uegnede veggmaterialer, gir redusert vannsikkerhet. Tidligere inngrep i gulvkonstruksjonen har medført deling av gulvbelegget og økt risiko for svikt i tettesjiktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

## Konsekvens:

Skader og deling i gulvbelegget reduserer gulvets evne til å fungere som tett sjikt. Manglende fall mot sluk øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner mot tilstøtende konstruksjoner. Uegnede veggmaterialer i våtsoner gir økt risiko for fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjoner. Samlet sett innebærer forholdene høy risiko for fuktskader og skjulte følgeskader over tid.

## Tiltak:

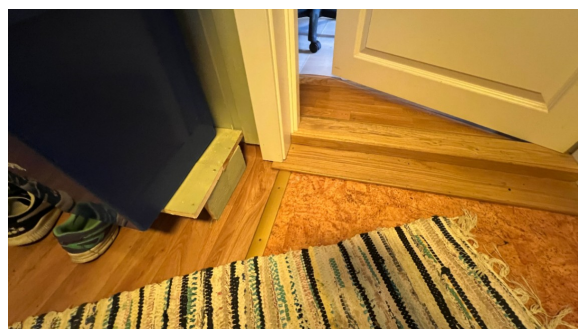
Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet. Eksisterende gulv- og veggkonstruksjoner bør fjernes for å avklare skadeomfang. Det bør etableres ny, helhetlig vaskeromsløsning med dokumentert tettesjikt, korrekt fall mot sluk og egnede materialer i våtsoner. Arbeidene bør utføres av fagkyndig foretak og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Sprekk i gulvbelegget



Gulvbelegg med overgangslist



Sluk

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet har belegg på gulvet og er med varmekabler. På veggene er det våtromsplater og himlingen er det hvite takplater. Det er baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet ble renoveret i 2007 av faglærte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på veggene og hvite takplater i himlingen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er med belegg, og har varmekabler. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp membran ved terskelen til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 6 mm fall på to meter og i dusjsonen er det målt ca. 5 mm fall. Fall på 1:50 i dusjsonen tilsier at det skulle vært et fall på 16mm.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

#### Konsekvens:

Avviket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for funksjonen av våtrommet slik det fremstår på befaringstidspunktet. Vann vil i hovedsak ledes mot sluk. Det kan imidlertid forekomme at vann blir liggende igjen på gulvet etter bruk av dusj som følge av svakt fall.

#### Tiltak:

Tiltak vurderes ikke som påkrevd på kort sikt. Eventuell utbedring kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og gulvbelegget er klemt med klemring i sluket.



Sluk

## 2. ETASJE > BAD

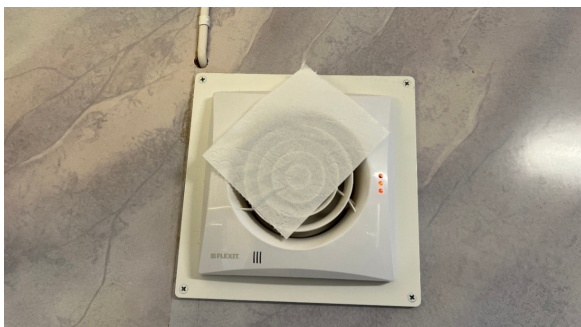
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med heldekkende servant over skap med profilerte fronter. Det er skap og speil på veggen med lys over speilet. Rommet har gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og det er tilluft under døren og via ventil i vinduet.



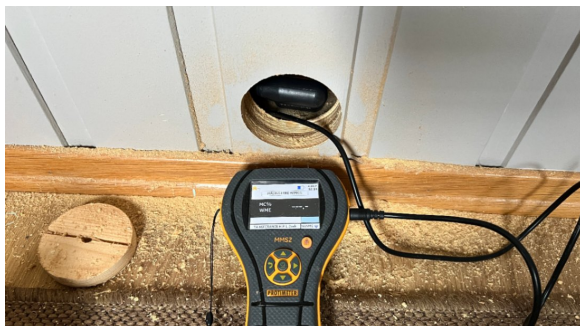
Avtrekk er funksjonstestet

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i trapperommet mot dusjen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.



Tørt i tilstøtende konstruksjon

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning er med glatte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene på ene siden av kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter, samt en mindre skade på benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Skader på overflater og kjøkkeninnredning kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Svelleskader indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene.

#### Tiltak

Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak eller utskifting av skadede fronter og komponenter. På sikt bør kjøkkeninnredningen påregnes oppgradert eller fornyet i sin helhet, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.



Oversiktsbi

### UNDERETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Det er parkett på gulvet, malt brystningspanel og plater på veggen og i himlingen er det hvite takplater. Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er med profilerte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flis på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter (svelleskader).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Skader på overflater og kjøkkeninnredning kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Svelleskader indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene.

#### Tiltak

Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak eller utskifting av skadede fronter og komponenter. På sikt bør kjøkkeninnredningen påregnes oppgradert eller fornyet i sin helhet.



Skade på kjøkkenfront



Skade på sokkellist



Skade på skuffefront

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator er funksjonstestet

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber, beskyttet med plastkappe. Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Årsak:

Kobberrør av denne alderen er ofte nær eller over forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for innvendig tæring, avleiringer og punktvis svekkelser. Avviket skyldes normal aldring og slitasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Konsekvens:

Kobberrør med plastkappe har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når mer enn halvparten av levetiden er passert, øker risikoen for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert skader på befarings tidspunktet. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

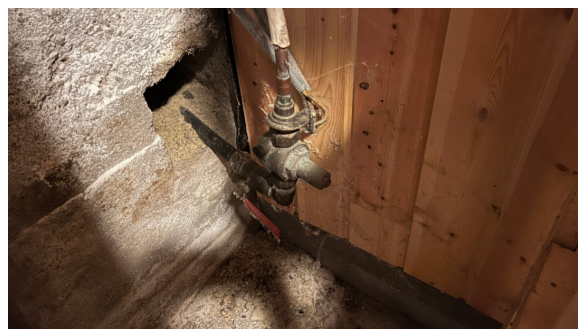
#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken. Videre bruk forutsetter aksept av økt risiko grunnet alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Synlige vannrør og avløpsrør i underetasjen



Vanninntak med stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget og kontrollert. Staking av avløp må skje via sluker eller avløpsrør. Det er avløpsrør av støpejern i grunne og ut av bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av støpejern og plast og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kun synlige avløpsrør er besiktiget, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Staking er mulig via toalett og sluk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Når avløpsledninger har passert store deler av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping, særlig for eldre støpejernsrør. Skjulte skader eller svekket funksjon kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og følgeskader før de oppdages.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget. Ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller lekkasje bør ytterligere undersøkelser gjennomføres, eksempelvis rørinspeksjon. Utskifting eller fornyelse av avløpsrør bør påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og tekniske installasjoner. Videre bruk må baseres på aksept av økt risiko som følge av alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

## TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe fra Panasonic fra 2023 montert i stuen.



Varmepumpe

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker som er plassert i bod i underetasjen. Den ene er på ca. 200 liters og betjener utleiedelen, mens den andre er på ca. 300 liter og betjener resten av boligen. Alder på tankene er ikke kjent men de er begge over 20 år gamle.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med dagens forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15–20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.

## Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.



Varmtvannstank på ca. 300 l



Varmtvannstank på ca. 200 l

## Tv og internett

Boligen er tilkoblet fiber for TV og internett gjennom Sucom.

## ⓘ TG 2 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.*

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. I 2022 ble det byttet til nye automatsikringer og arbeidet ble utført av Angvik Elektro. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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.  
**1950 Det er ikke kjent når det ble lagt inn elektrisitet første gang i boligen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alle arbeider som nåværende eier har fått utført er av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Se boligmappa.no**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

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

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Basert på den generelle alderen på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. Det er ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved en tilstandsrapport på nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskapet er plassert i 2. etasje

## TG 0 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 forenklede 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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder på drenering og fuktsikring rundt bygningen. Det er observert utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast på deler av grunnmuren, men det kan ikke bekreftes at dette er etablert langs hele muren. Tilstanden på drenerende masser er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er usikkerhet knyttet til om bygningen har tilfredsstillende fuktsikring og drenering langs hele grunnmuren. I underetasjen er det påvist svært høyt fuktinnhold i treverk i påforingsvegger mot terreng, noe som indikerer pågående eller langvarig fuktbelastning fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull, utilstrekkelig eller aldrende drenering og fuktsikring mot terreng. Manglende dokumentasjon og begrenset synlighet av utvendige tiltak gir økt usikkerhet knyttet til funksjonen.

#### Konsekvens:

Mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre vedvarende fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng. Påvist høyt fuktinnhold i treverk innebærer høy risiko for råte, mugg- og soppdannelse samt redusert styrke og levetid på konstruksjonene. Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befarings.

Hvis konstruksjoner må rives for å kunne gjennomføre ny drenering kan prisestimatet overstige prisestimatet satt i denne rapporten.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Grunnmur med utvendig fuktsikring

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på kjellervegger av betongvegger med sparestein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Årsak:

Sprekkdannelser i grunnmur av armert betong vurderes å kunne ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, herunder setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlig i eldre betongkonstruksjoner og trenger ikke nødvendigvis å indikere alvorlige konstruktive forhold, avhengig av omfang og utvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noen mindre riss og sprekker som følge av setninger, men dette ser ikke ut til å ha påvirket funksjonen til bygningsdelen. Lokale utbedringer anbefales både av estetiske hensyn og for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved frost kan vann i riss og sprekker utvide seg og skade muren eller dreneringssystemet.



Sprekk i murover vindu



Sprekk i mur under vindu

## TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

### Vurdering av avvik:

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

Terreng med fall inn mot en bygning leder vann mot grunnmuren, noe som øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader, muggvekst og frostskaider på fundamentet. Dette kan føre til dårlig inneklima, bygningsskader og høyere vedlikeholdskostnader. For å unngå dette bør terrenget ha et fall bort fra bygget og suppleres med god drenering og fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Fall inn mot bygningen øker risikoen for vanninntrengning og fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader, mugg- og soppvekst, frostpåvirkning av fundament og redusert inneklima. Forholdet kan også gi økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

### Tiltak:

Det anbefales å tilpasse terrenget slik at det får fall bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med drenering og fuktsikring av grunnmuren for å redusere vannbelastning og risiko for fuktskader.

Prisestimatet må sees i sammenheng med prisestimatet på fuktsikring og drenering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Terrenget heller inn mot murene

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpet går til septiktank på egen tomt. De utvendige vann- og avløpsledningene er av metall. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder.

### 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.

Teknisk levetid for utvendige vann- og avløpsrør er normalt 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold. Etter cirka 50 år øker risikoen for rust og lekkasjer betydelig, og tilstandsgrad settes til 2 da den tekniske levetid er ved veis ende selv om det ikke var tegn til skader på befaringstidspunktet.

### 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:

### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløps- og vannledninger er passert, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan medføre driftsavbrudd og behov for omfattende reparasjoner.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av ledningene. Ved symptomer som dårlig avrenning, trykkfall, lekkasje eller i forbindelse med større utvendige arbeider, bør utskifting eller fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger påregnes. Videre bruk må baseres på aksept av økt risiko som følge av alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Septiktank

Boligen har septiktank av ukjent type og størrelse.

### Vurdering av avvik:

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

Når mer enn halvparten av septiktankens forventede levetid er passert, øker sannsynligheten for uforutsette skader, og behov for vedlikehold må påregnes. På bakgrunn av dette er det satt tilstandsgrad 2 (TG 2) for å synliggjøre økt risiko og forventet vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

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

Teknisk levetid for en septiktank er normalt 30–50 år, avhengig av kvalitet på tanken.

### Konsekvens:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller behov for utbedringer på kortere sikt enn for nyere anlegg.

### Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktanken. På sikt bør utskifting eller oppgradering av anlegget vurderes i henhold til gjeldende krav og forventet restlevetid.

# 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

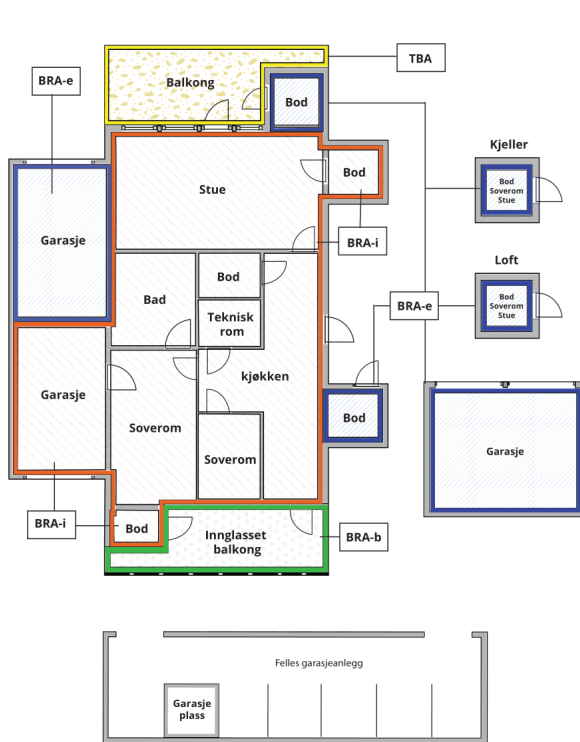
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk 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.

Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje | 69                         |                             |                            | 69  | 13                              |
| 1. etasje   | 73                         |                             |                            | 73  | 103                             |
| 2. etasje   | 67                         |                             |                            | 67  | 13                              |
| Loft        | 21                         |                             |                            | 21  |                                 |
| SUM         | 230                        |                             |                            |     | 129                             |
| SUM BRA     | 230                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré / gang, bod, bod /trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom |                             |                            |
| 1. etasje   | Entré / gang, stue, kjøkken, vaskerom                          |                             |                            |
| 2. etasje   | Gang, bad, 3 soverom                                           |                             |                            |
| Loft        | Uinnredet loft                                                 |                             |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Lekestue/bod

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM     |                            | 5                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 5                          |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 37                          |                            | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>37</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet på garasje er ca. 33 m2 og det er en utvendig bod på garasjen med et areal på ca. 4 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Enebolig     | 188        | 42         |
| Lekestue/bod | 0          | 0          |
| Garasje      | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 03.4.2025 | Eivind Lange   | Takstingeniør |
|           | Jan Harry Sund | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|-------|---------------|
| 1506 MOLDE | 223  | 5    |      | 0    | 1734.7 m <sup>2</sup> | Eier  | Ikke relevant |

### Adresse

Øvervegen 9

### Hjemmelshaver

Strøm Bodil, Sund Jan Harry

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesveg 62 på og det er ca. 2 km inn til Eidsvåg sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg inn på privat veg. Ukjent hvem som eier den private vegen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank. Det er ukjent type og størrelse på tanken. Det er ifølge eier tømning av tanken ca. hvert 2. år.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten, som har et areal på 860 m<sup>2</sup>, har skrått terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenarealer og vei og gruslagt vei og parkering.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 910 000  | 2007 |

# Bygninger på eiendommen

## Lekestue/bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Lekestuen er oppført i treverk med uisolerte bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Det er saltak med sperrer og taket er tekket med korrugerte stålplater. Det er montert vinduer med enkle glass og en enkel labankdør. Det er bjelkelag av treverk og er med furugulv. Lekestuen er oppført og forankret til betongfundament.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2009

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er på ett plan, med en støpt plate og grunnmur av armert forskalingsblokk. Ytterveggene er av bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak med w-takstoler som er tekket med korrugerte stålplater. Garasjen har stor leddet aluminiumsport med portåpner. Strøm og lys er innlagt.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema   | 03.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Fra Infoland           | 03.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 03.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                   | 03.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takstrapport | 03.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest           | 08.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Standard beskrivelse   | 08.04.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                                                                     |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 10.04.2025 |                                                                                                                                               |
| 2       | 10.04.2025 | La til sjablongmessig kostnadsestimat på terrengforhold                                                                                       |
| 3       | 10.04.2025 | Endret byggeår til 1950 og la til informasjon om at eksakt byggeår er ukjent.<br>Endret tomtearealet til 1734,7 m2 etter opplysning fra eier. |
| 4       | 02.02.2026 |                                                                                                                                               |

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 fukttinnhold 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.