

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjonbergvegen 7, 2133 GARDVIK



NORD-ODAL kommune



gnr. 52, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 12085-1206

Referansenummer: FZ9466

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er mer eller mindre lukket, men ser ut til å være oppført med plassbygde takstoler og sperrekonstruksjon, basert på observasjoner gjort gjennom en liten inspeksjonsluke. Taktekingen er av betongtakstein. Takpapp på overbygd terrasse. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter i karmen fra 1994 og 2007/08.

Boligen har hvit, profilert inngangsdør med 2-lags isolerglass. I stuen er det montert en 2-fløyet terrassedør mot sør, samt en enkel terrassedør i gavlvegg mot vest og én fra vaskerommet. Garasjen har boddører og en malt uisolert garasjeport med elektrisk portåpner. I front av boligen, i tilknytning til inngangspartiet, er det et større opparbeidet område på ca. 70 m² med belegningsstein og en fontene plassert sentralt. Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje/terrasse på ca. 23 m², utført med trykkimpregnert spaltegulv. Langs sør- og vestsiden av boligen er det en terrasse på totalt ca. 74 m², også med trykkimpregnert spaltegulv, hvor ca. 15 m² er overbygget i gavl mot vest. I hjørnet mot garasje er det oppført en plassbygget pergola. Til hovedinngangen er det trapp oppført i betongblokker og belegningsstein. Til terrassen er det trapp fra terreng i trykkimpregnert treverk. Mellom uteområdet i front og den overbygde passasjen er det trapp utført i en kombinasjon av betongblokker og treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere overflater i flere rom. I 1. etasje er det hovedsakelig lagt vinylstaver på gulv, mens kjelleren har flislagte gulv. I 2. etasje er det parkett i store deler, og ett soverom har tregulv.

Veggflater består av en kombinasjon av MDF-plater, malte strier, tapet og sparklede gipsplater.

Himlingene er med malte slette plater og malt panel.

Bodene har varierende overflater, bestående av blant annet ubehandlede lecavegger, finerplater, trepanel og malte/umalte gipsplater. Gulvflatene består av både støpt betongdekke, grusdekke og fliser.

Garasjen har nylig malt betonggulv med epoxybelegg. Vegger og himling er kledd med gipsplater.

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

Boligen har elementpipe, elementpeis med innsats i stue og sotluke i kjeller.

Det er en liten "krypkjeller" med grusdekke/innstikkende fjellformasjon og god takhøyde under deler av vaskerom og kjøkken.

Malte tretrapper mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte formpressede dører i trekarmen av "nyere dato".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Begge våtrommene er fra opprinnelig byggeår og har en konstruksjonsoppbygning som er typisk for perioden. Svakt fall mot sluk på begge rom. Utførelsen vurderes å ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring og tetthet etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Det må derfor påregnes et behov for oppgradering eller modernisering på sikt for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Vaskerom 1. etg:

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med beleg, vegger av sponplater kledd med malt strie, og slett, malt himling. Rommet har direkte utgang.

Rommet har vegghengt vaskekar/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk fra ventilasjonsentral på loft.

Tilluft via spalte i vindu.

Bad 2. etg:

Gulvet og vegger er flislagt. Malte slette plater i himling.

Badet inneholder en toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har nyere overflater og innredning fra 2018 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylstaver på gulv, veggkledning med brystning av høy panel og malt/tapet. Himling med malte plater. Inneholder en toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelser fra kjeller til kjøkken med vannrør i plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft med ukjent alder i trappeløp til 2. etg.

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeår med el-skap med automatsikringer i hall og lite el-skap i 2-etg (walk in closet).

6 kg. brannslukker og røykvarsler i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Eiendommen har forstøtningsmur oppført i betongstein.

Området rundt boligen består hovedsakelig av gressplen, grus og belegningsstein.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at rommene i 2. etasje over garasjen (soverom, walk-in closet og bod) er byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Det samme gjelder bruksendringen av garasjerom til treningsrom og innredning av kjellerstue.

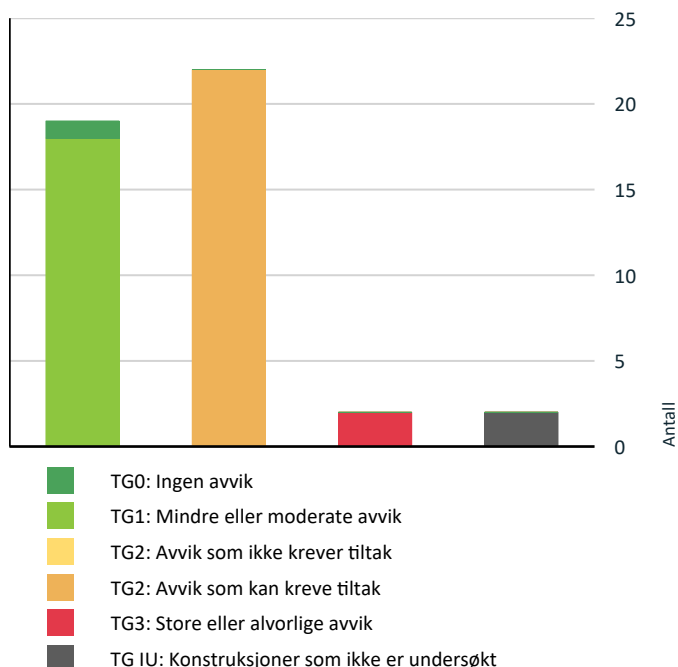
For at arealene skal regnes som godkjente til varig opphold eller ny bruk, må det foreligge godkjenning fra bygningsmyndighetene i henhold til plan- og bygningsloven. Dette innebærer normalt at det må utarbeides og innsendes byggesøknad for bruksendring, og at tiltaket oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet, rømningsveier og høyde.

Kommunen må kontaktes for å avklare mulighet for godkjenning i ettertid, og eventuelt legge frem søknad om bruksendring for de aktuelle arealene.

Det tas forbehold om godkjenning av arealet som del av boligen.

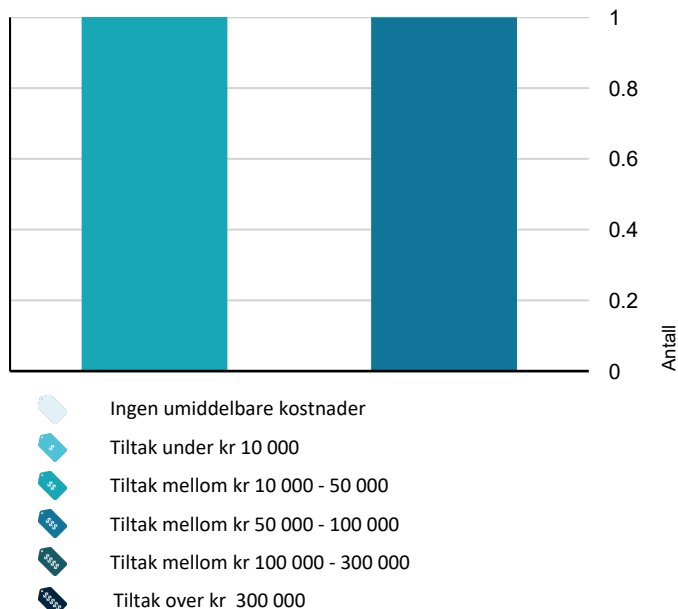
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2. Etasje > Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet må ferdigstilles.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Kun en svært liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra trappestige. Øvrige deler er gjenbygd og utilgjengelige, og det er dermed ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, mulig som følge av tidligere kondens. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befaringsgang, og området fremstår tørt i dag.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på terrassen. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Det er ikke rekkverk på terrassen mot opparbeidet uteområde med belegningstein

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Veggmonterte håndløpere mangler i begge etasjer, noe som svekker brukssikkerheten ved ferdsel i trapp.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført service på pumpen i senere år.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under dagens terrengnivå på fremsiden av boligen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt.

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

Det er påvist andre avvik:

I uinnredet kjellerbod er det registrert saltutslag og forvitring på Lecavegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktopptaket kan være kapillært fra grunnen, men kan også ha sammenheng med at utvendig fuktsperre er avsluttet under terrengnivå.

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

Det er avvik:

Terrenget er generelt flatt, med stedvis noe motfall (spesielt under terrassen). Dette medfører risiko for vannansamling inntil bygningskroppen, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, kjellervegger og dreneringssystem. Terrenget ligger i tillegg høyere enn fuktsikringen på deler av grunnmuren, noe som forsterker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette kan i lengden gi fare for fuktskader eller redusert levetid på bygningsdeler.

Takrennen på garasjetaket mot sørvest har kun utkast direkte fra takrennekum uten kontrollert bortledning. Overbygd terrasse i gavl mot vest har nedløp uten etablert løsning for bortledning av takvann.

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Selv om det ikke er registrert skader ved befarings, anses rommets fuktsikring som mangelfull etter dagens standard. Dette gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging over tid.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluket er fra byggeår og i plast med flislagte overflater rundt. Det er synlig slitasje og avflassing i slukets overgangssoner, og membranoppbyggingen fremstår som uklar da sluket er helt innsmurt/dekket på innsiden. Det er ikke dokumentert hvordan membranen er tilkoblet sluket, og det kan heller ikke ses tydelig klemring eller annen tetningsløsning.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tatt i bruk 31.07.1996

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Garasje
1999	Tilbygg	1. og 2. etg
2013	Modernisering	Stue/spisestue renoverert i 2013.
2018	Modernisering	Kjøkken utvidet og renoverert, med ny innredning og hvitevarer i 2018

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, takpapp på overbygd terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres løsninger for bortledning av vann fra taknedløp der dette i dag mangler, for å redusere risiko for fuktbelastning på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Ingen snøfangere



Taknedløp mot vest



Kun utkast fra takrennekum

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen ser ut til å være oppført med plassbygde takstoler og sperrekonstruksjon, basert på observasjoner gjort gjennom en liten inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kun en svært liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra trappestige. Øvrige deler er gjenbygd og utilgjengelige, og det er dermed ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, mulig som følge av tidligere kondens. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befarings, og området fremstår tørt i dag.

Konsekvens/tiltak

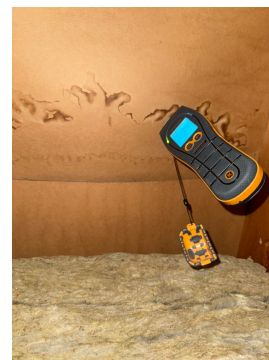
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstanden på de inspiserte delene gir ingen indikasjon på aktiv fukt eller skade per i dag.

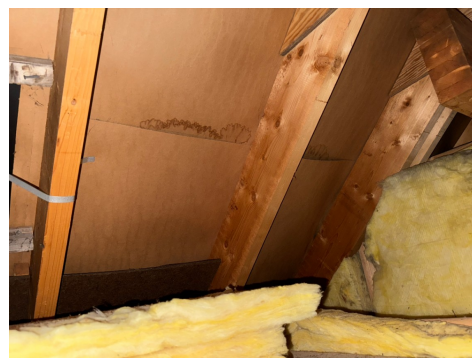
Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygd eller utilgjengelig, og det har derfor ikke vært mulig å foreta visuell inspeksjon. Usikkerhet knyttet til restkonstruksjonen gjør at nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke eventuelle skader eller konstruksjonsmessige avvik som ikke lar seg vurdere uten tilkomst.



Gamle fuktmerker i undertak.



Det ble ikke påvist fukt i de tilgjengelige områdene der måling lot seg gjennomføre.



Gamle fuktmerker i undertak.

Tilstandsrapport



Liten inspeksjonsluke i himling over loftstue/bad.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter i karmen fra 1994 og 2007/08.

TG 1 Dører

Boligen har hvit, profilert inngangsdør med 2-lags isolerglass. I stuen er det montert en 2-fløyet terrassedør mot sør, samt en enkel terrassedør i gavlvegg mot vest og én fra vaskerommet. Garasjen har boddører og en malt uisolert garasjeport med elektrisk portåpner. Plassbygget finerdør til bod bak vaskerom/kjøkken.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I front av boligen, i tilknytning til inngangspartiet, er det et større opparbeidet område på ca. 70 m² med belegningsstein og en fontene plassert sentralt. Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje/terrasse på ca. 23 m² med trykkipregnet spaltegulv. Langs sør- og vestsiden av boligen er det en terrasse på totalt ca. 74 m², også med trykkipregnet spaltegulv, hvor ca. 15 m² er overbygget i gavl mot vest. I hjørnet mot garasje er det oppført en plassbygget pergola.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på terrassen. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Det er ikke rekkverk på terrassen mot opparbeidet uteområde med belegningsstein

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Utvendige trapper

Til hovedinngang er det trapp oppført i betongblokker og belegningsstein. Til terrassen er det trapp fra terreng i trykkipregnet treverk. Mellom uteområdet i front og den overbygde passasjen er det trapp, utført i en kombinasjon av betongblokker og impregneret treverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere overflater i flere rom. I 1. etasje er det hovedsakelig lagt vinylstaver på gulv, mens kjelleren har flislagte gulv. I 2. etasje er det parkett i store deler, og ett soverom har tregulv.

Veggflater består av en kombinasjon av MDF-plater, malte strier, tapet og sparklede gipsplater.

Himlingene er med malte slette plater og malt panel.

Bodene har varierende overflater, bestående av blant annet ubehandlede lecavegger, finerplater, trepanel og malte/umalte gipsplater. Gulvflatene består i hovedsak av støpte betongdekker. Parkett i bod 2.etg, fliser i en kjellerbod og grusdekke i bod tilstøtende vaskerom/kjøkken.

Garasjen har nylig malt betonggulv med epoxybelegg. Vegger og himling er kledd med gipsplater.

Standard og utførelse vurderes som normal og funksjonell for denne type rom, tiltenkt lagring og sekundær bruk.

Det er registrert enkelte synlige horisontale plateskjøter i MDF-vegger i 2. etasje. Dette skyldes stor takhøyde, hvor platene må skjøtes for å dekke hele veggflaten.

Det er ikke behov for tiltak med mindre man ønsker å utbedre av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



Synlige horisontal plateskjøter i 2.etg.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere utover hva som opplyses i rapporten. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved befaring ble registrert større skjevheter i gulvet i 2. etasje, i overgangen mellom bolig og garasje. Ifølge eier skyldes dette høydeforskjeller mellom konstruksjonene ved sammenkobling.

Stedvis påvist noe knirk i gulv i 2. etg.

! TG 2 Radon

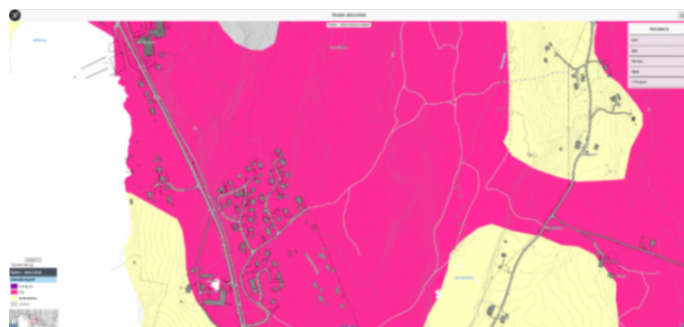
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, elementpeis med innsats i stue og sotluke i kjeller.

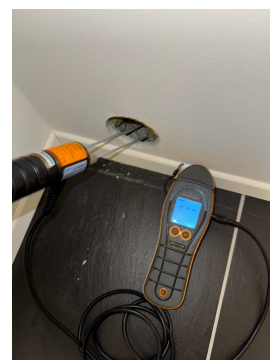
! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater med innvendig bindingsverk/innforet vegg med stålstendere og bunnsvill i u-profil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt i hjørnet i bod, og i et område hvor utvendig taknedløp blir ført ned i grunnen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er kun en stikkprøve og det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.



! TG 1 Kryp kjeller

Det er en liten "krypkjeller" med grusdekke/innstikkende fjellformasjon og god takhøyde under deler av vaskerom og kjøkken.



Luke til krypkjeller

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Veggmonterte håndløpere mangler i begge etasjer, noe som svekker brukssikkerheten ved ferdsløp i trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører i trekarmer av "nyere dato".

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med beleg, vegger av sponplater kledd med malt strie, og slett, malt himling. Rommet har direkte utgang.

Rommet har vegghegt vaskekar/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet er fra 1994 og har overflater bestående av malte strier på veggplater av spon. Løsningen er typisk for byggeperioden, men tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner. Overflatene fremstår som enkle og funksjonelle, men bør følges opp med tanke på fuktbelastning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om det ikke er registrert skader ved befaring, anses rommets fuktsikring som mangelfull etter dagens standard. Dette gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å begrense fuktbelastningen i rommet, og vurdere oppgradering ved fremtidig rehabilitering. Fuktsikre overflater bør etableres dersom rommet skal benyttes aktivt med sluk og vannpåvirkning.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

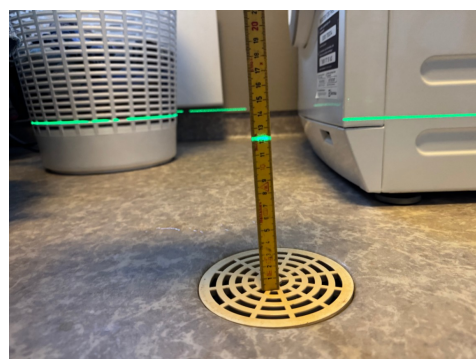
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til kun 7mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

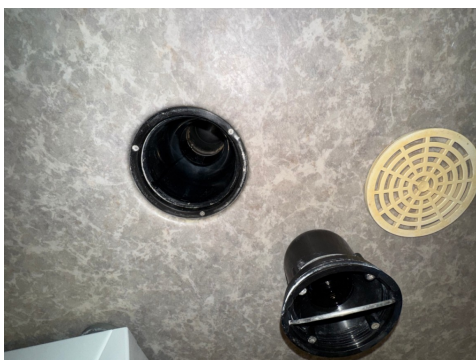
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv med klemt belegg.



Rørgjennomføring vegg i utslagsvaskens våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask/vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra ventilasjonssentral på loft. Tilluft via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.



Ventilasjonssentral på loft

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone bak utslagsvask mot yttervegg. Det er utført fuktsøk på overflater uten unormale utslag på måleinstrumentet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten hulltaking foreligger det en risiko for at eventuelle skader i veggkonstruksjonen ikke blir avdekket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk. Konstruksjonsoppbygningen er av eldre type og vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og tetthet.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for at underliggende og tilstøtende konstruksjoner ikke vil tåle normal bruk, fuktbelastning eller eventuelle lekkasjer. Det må påregnes behov for full rehabilitering for å sikre funksjon, forskriftsmessig utførelse og varig verdi.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 15mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Høyde 10,5cm målt topp gulv ved dør. Dvs. høydeforskjell på 15mm fra topp sluk.

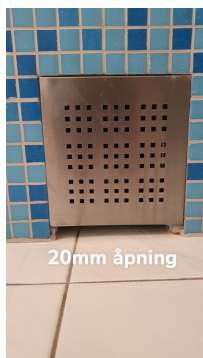


Høyde målt 12cm topp slukrist.

Tilstandsrapport



Sprekker i flere gulvfliser



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluket er fra byggeår og i plast med flislagte overflater rundt. Det er synlig slitasje og avflassing i slukets overgangssoner, og membranoppbyggingen fremstår som uklar da sluket er helt innsmurt/dekket på innsiden. Det er ikke dokumentert hvordan membranen er tilkoblet sluket, og det kan heller ikke ses tydelig klemring eller annen tetningsløsning.

Konsekvens/tiltak

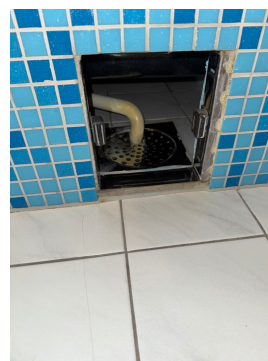
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Slukets alder og tilstand gir økt risiko for lekkasjer i overgang mellom gulv og sluk, spesielt ved belastning over tid. Dette gjelder særlig dersom det ikke foreligger en fungerende, tett tilkobling mellom membran og sluk.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjiktet skiftes ut. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare slukets tettesystem og funksjon, samt vurdere risiko for lekkasje.



Innsmurt sluk.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder en toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er våtsone bak badekaret, som grenser mot et annet påbegynt våtrom, samt våtsone bak servant der det er plassert en fastskrudd bokhylle med bakvegg. Disse områdene er ikke tilgjengelige for hulltaking, og tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner er derfor ukjent.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert unormale utslag på måleinstrumentet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

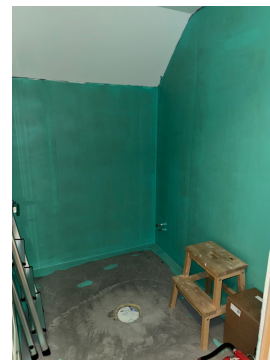
Hulltaking anbefales gjennomført når overflater er tilgjengelige, for å kunne vurdere tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Dette er nødvendig for å avklare eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk, som ikke lar seg påvise ved visuell inspeksjon alene.



Overflatemåling uten påviste unormale fuktverdier



Bokhylle med bakvegg fastmontert bak servantområde



Påbegynt våtrom i tilstøtende rom bak badekar.

2. ETASJE > ANNET VÅTROM (TILTENKT DUSJROM)

! TG 3 Generell

Rommet er under oppføring og fremstår ikke ferdigstilt. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert, og det tas forbehold om kvalitet og fuktsikring inntil videre dokumentasjon og ferdigstillelse foreligger.

Vurdering av avvik:

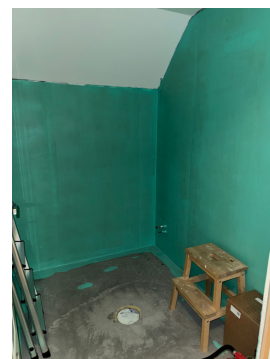
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > ANNET VÅTROM (TILTENKT DUSJROM)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet ikke er ferdigstilt eller tatt i bruk. Videre vurdering må gjøres når rommet er ferdig oppført og i funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylstaver på gulv, veggkledning med brystning av høy panel og malt/tapet. Himling med malte plater. Inneholder en toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.



Ventilasjonsenhet på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelser fra kjeller til kjøkken med vannrør i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe luft/luft med ukjent alder i trappeløp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

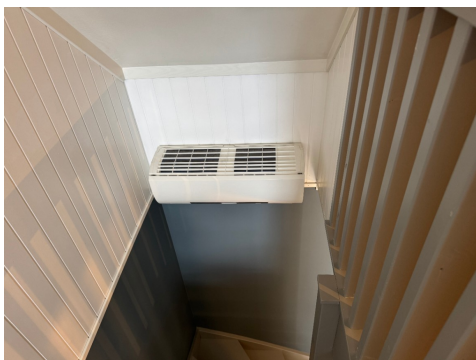
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført service på pumpen i senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold og service kan føre til redusert varmeeffekt og økt risiko for driftstans. Det anbefales at varmepumpen får gjennomført service, eventuelt at dokumentasjon på tidligere utført vedlikehold fremlegges. Regelmessig service er viktig for å opprettholde en effektiv og driftssikker funksjon over tid.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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 et skjult el-anlegg fra byggeår med el-skap med automatsikringer i hall og lite el-skap i 2-etg (walk in closet).

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.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger flere samsvarserklæringer fra tidsrommet 2008-2023 som gjelder bl.a. bytte av termostat, legging av varmekabler, el-arbeid i forbindelse med av renovering av stue og kjøkken, ekstra stikk, div. kurser, downlights, dimmere, belysning, og sikringskap 2. etg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

Nei



El-skap 1. etg.



El-skap 2. etg

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 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.

6 kg. brannslukker og røykvarslere i alle etasjer.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Eier har i etterkant opplyst at ny 6 kg brannslukker er anskaffet etter befaringen.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under dagens terrengnivå på fremsiden av boligen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt.

Konsekvens/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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres ny eller forlenget fuksikring opp til overkant av terreng. Forbedring av fuksikring reduserer risikoen for fremtidige fukskader og bidrar til å ivareta byggets varighet og innemiljø



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I uinnredet kjellerbod er det registrert saltutslag og forvitring på Lecavegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktopptaket kan være kapillært fra grunnen, men kan også ha sammenheng med at utvendig fuksperre er avsluttet under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedvarende fuktpåvirkning over tid kan svekke overflate og materialkvalitet, og bidra til dårligere innemiljø dersom rommet tas i bruk. Skadene er i dagens situasjon begrenset til overflater, men bør følges opp. Det anbefales videre kartlegging av fuktkilder og vurdering av tiltak som forbedret drenering, forlengelse av fuksperre.



TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har forstøtningsmurer oppført i betongstein. Muren har en høyde på over 50 cm, men er plassert mot underlag som vurderes som ikke-hard (løs grus).

Det foreligger derfor ikke krav om sikringstiltak som rekkverk etter gjeldende forskrifter.

Dersom det legges asfalt, steinheller og lignende, må muren sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



TG 2 Terrengforhold

Området rundt bygningen består hovedsakelig av gressplen, grus og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er generelt flatt, med stedvis noe motfall (spesielt under terrassen). Dette medfører risiko for vannansamling inntil bygningskroppen, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, kjellervegger og dreneringssystem. Terrenget ligger i tillegg høyere enn fuksikringen på deler av grunnmuren, noe som forsterker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette kan i lengden gi fare for fukskader eller redusert levetid på bygningsdeler.

Takrennen på garasjetaket mot sørvest har kun utkast direkte fra takrennekum uten kontrollert bortledning. Overbygd terrasse i gavl mot vest har nedløp uten etablert løsning for bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at det faller vekk fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meterne), samt å etablere eller forbedre løsningen på taknedløp.



Motfall på terreng

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Gjestestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Gjestestue på 7m² oppført på enkel ringmur i leca, vegger i bindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Salet takkonstruksjon etekket med shingel. Vinduer med enkle gamle glass. Laminat på gulv, panel på vegger og himling. Ikke innlagt strøm.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

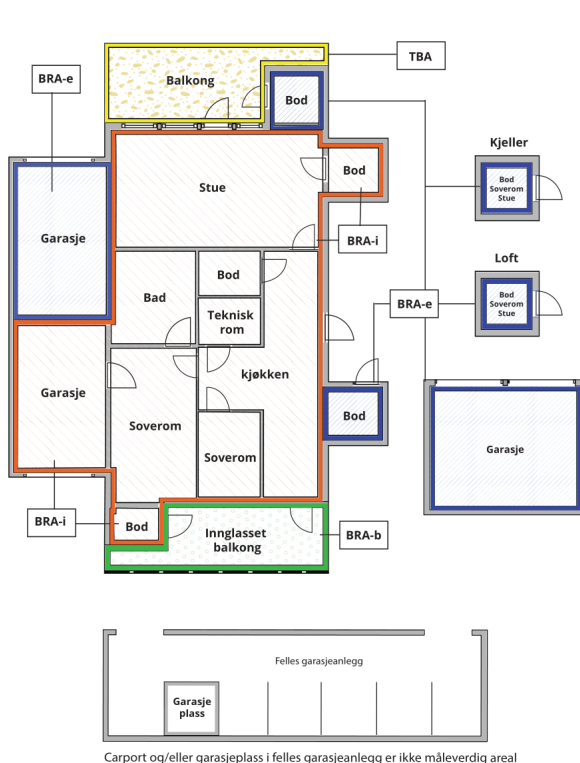
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 byggtetnisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	62			62			62
1. Etasje	88	95		183	167		183
2. Etasje	107			107		23	130
SUM	257	95			167	23	375
SUM BRA	352						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Kjellerstue/hobbyrom, Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue	Garasjerom, Trimrom, Bod uten fast dekke, Bod 2, Bod 3, Bod 4	
2. Etasje	Stue og gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Walk-in closet, Bod, Annet våtrom (tiltenkt dusjrom)		

Kommentar

BRA-e = Garasjerom på 22m², trimrom 23m², bod 1 -26m², bod 2 -10m², bod 3 -10m², bod 4 (uten fastdekke) 4m².

ALH= Areal under ytterste deler av skråtak i 2. etg.

TBA= Ca. 70 m² med belegningsstein på mark i front av boligen. Mellom boligen og garasjerommet er det en overbygd passasje/terrasse på ca. 23 m². Langs sør- og vestveggen er det en terrasse på ca. 74 m², hvor ca. 15 m² er overbygd i gavl mot vest.

Arealet i denne boligen, spesielt i 2. etasje, er utfordrende å måle helt presist grunnet innredning og bygningskonstruksjoner. Oppgitt areal er fastsatt etter beste skjønn, men mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at rommene i 2. etasje over garasjen (soverom, walk-in closet og bod) er byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Det samme gjelder bruksendringen av garasjerom til treningsrom og innredning av kjellerstue.

For at arealene skal regnes som godkjente til varig opphold eller ny bruk, må det foreligge godkjenning fra bygningsmyndighetene i henhold til plan- og bygningsloven. Dette innebærer normalt at det må utarbeides og innsendes byggesøknad for bruksendring, og at tiltaket oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet, rømningsveier og høyde.

Kommunen må kontaktes for å avklare mulighet for godkjenning i ettertid, og eventuelt legge frem søknad om bruksendring for de aktuelle arealene.

Det tas forbehold om godkjenning av arealet som del av boligen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På byggemeldt garasjetegning er det angitt garasjerom med et bruttoareal på 49 m² samt tilknyttede boder med et samlet bruksareal på ca. 46 m² i samme bygningsdel. Ifølge gjeldende forskrifter (TEK17 §11-6) kan garasje inntil 50 m² i enebolig inngå i samme branncelle som boligen, forutsatt at den ligger innenfor samme bruksenhet. Ved større areal, eller dersom bruken og utførelsen tilsier det, skal garasje etableres som egen branncelle. Tilgjengelige byggetegninger er mangelfullt målsatt og vanskelig å tolke i detalj. Dette gjør det utfordrende å fastslå, konstruksjonsløsninger og eventuelle endringer i forhold til opprinnelig godkjenning.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at bygningsdelen er oppført med nødvendige branntekniske tiltak, slik som brannklassifiserte bygningsdeler, dører eller tetting, i samsvar med krav til branncelleinndeling. Nærmere undersøkelser eller dokumentasjon må fremlegges for å avklare om brannkrav er tilfredsstillt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. vedlikeholdsarbeid samt skifte av termostat på gulvvarme i kjellerstue.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har for små vinduer til å oppfylle kravet som rømningsvei og dagslysflate (arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet).

Gjestestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

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	229	123
Gjestestue	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Morten Sannerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	52	189		0	1256.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjonbergvegen 7

Hjemmelshaver

Sannerud Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i boligfeltet Gardvikåsen. Beliggenheten i feltet gjør at boligen har fin utsikt mot Storsjøen. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, treningssenter, idrettshall og Mosenteret med dagligvareforretning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten fremstår som romslig og pent opparbeidet, med gressplener, ulike prydbusker og bed. Det er stedvis noe synlig fjell i dagen. Langs garasjen er det oppført støttemur i betongblokker, og mot Kjonbergvegen i øst er det satt opp tregjerde. Mot naboeiendommen i sør er det etablert flettverksgjerde. Uteområdet i front er tiltalende og gjennomført, med belegningsstein på mark, skillevegger som rammer inn arealet, og en fontene plassert sentralt. I tillegg er det en frittliggende terrasseplating/ pergola på ca. 10 m², oppført med skrånende takkonstruksjon tekket med lysgjennomtregende takplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 684	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	20.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025	Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Situasjonskart			Ingen		Nei
Tegninger		Godkjente og byggemeldte tegninger fra 1992-93, men de stemmer ikke med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2025	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ9466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon