



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 92, bnr. 57

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 14333-2371

Eiendomsverdi ref nr: IX3076

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



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

# Takstcon AS

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

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

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

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



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

*Sindre Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



**NITO**

 TAKSTCON

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Kollsvegen 187 ligger øverst på Kollshaugen rett nord for Gjøvik sentrum mellom Bråstadvika og Redalen. Området er fullt av turmuligheter både sommer og vinter. Skiløype i umiddelbar nærhet. Det er 10 minutters kjøring ned til Gjøvik. Byen har Innlandets største kjøpesenter, koselige små handlegater, NTNU og et rikt kulturliv. Gjøvik er endestasjon på Gjøvikbanen som tar deg til Oslo på ca. 2 timer. Det er ca. 1,5 time fra Gjøvik til Gardermoen

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Jordgulv/fjell i krypekjeller. Yttervegg i isolert bindingsverk. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 230 m<sup>2</sup> over 1½ etasje med kjeller.  
Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.  
Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.  
Garasje med to biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Boligen er fra 1989.  
Normal eldre standard med god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1104,2 m<sup>2</sup> som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 1989

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Tapet. Baderomsplater. Fliser. Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Teppegulv.

Elementpipe. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Stråleovn.

Bad i 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Vaskerom i 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Malte overflater på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet i 1. etasje på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning i kjeller: Enkelt innredet med laminerte skrog og benkeplate. Glatte fronter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i vaskerommet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

- Det foreligger ingen plantegning for kjelleren.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

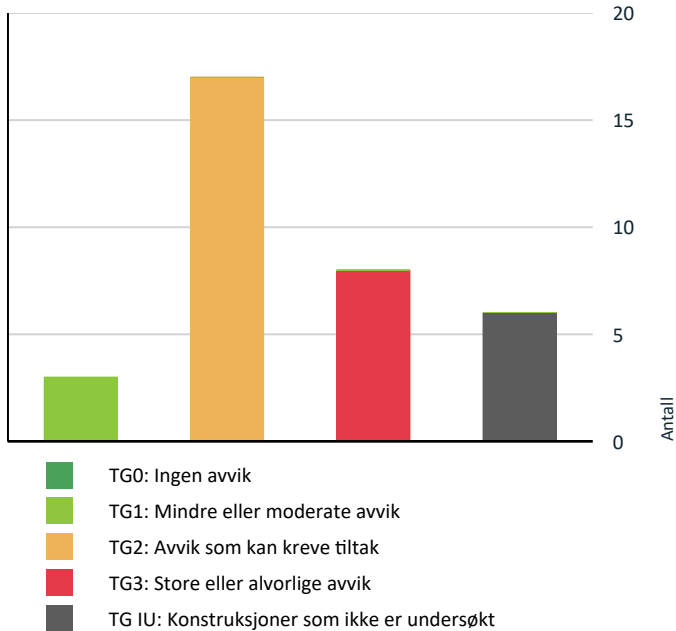
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

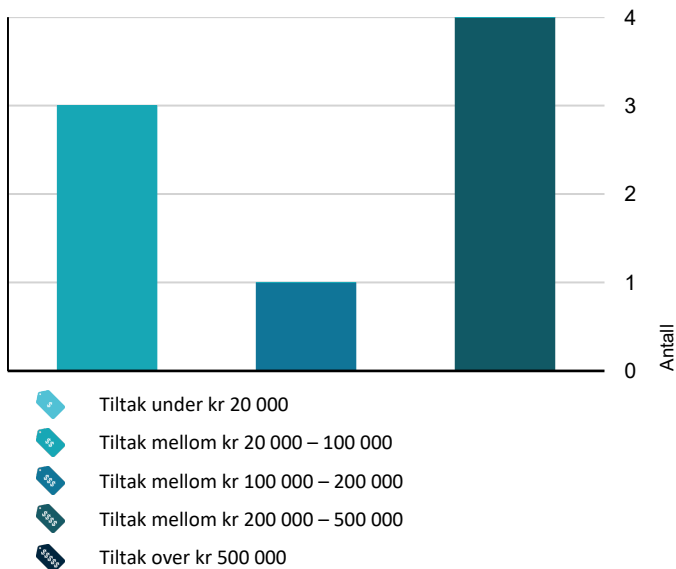
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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


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

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

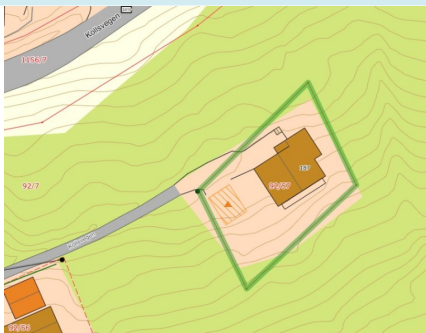
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1989

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer preg av elde og slitasje- og har behov for vedlikehold, oppgradering, modernisering og slutføre påbegynte arbeider. Bygningen er 37 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig inneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes.
  - Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
  - Råteskadet treverk i vindski er registrert.
  - Flassing på takrenner/beslag.
  - Frostsprengt takrennenedløp.
  - Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
  - Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
  - Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
  - Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.
  - Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
  - Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
  - Dagens krav til snøfangere: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.



Flassing på takrenner/beslag.



Råteskadet treverk i vindski er registrert.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endevend/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

# Tilstandsrapport



Lav høyde mellom grunnen og kledning, gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperer. Undertaksbord. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige og knevegskott- og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist tegn til lekkasje i takkonstruksjoner / vegger mot vest der det er råteskadet vindskie.
- Råteskader i limtretrager.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
  - Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
  - Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.
  - Tak / vegger må kontrolleres for å kartlegge tilstand og årsak til lekkasje. Det kan ikke utelukkes høyere kostnader enn hva som er estimert, tiltak må gjøres ut fra hva som avdekkes ved ytterligere kontroll.
  - Råteskader i limtretrager må utbedres. Råteskadet treverk gjør så konstruksjonsstyrken er redusert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader i limtredegrager.



Det må gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og vegg i dette området hvor det er påvist råteskader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befarings. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.



Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk.  
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.
- Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
- Dørene går tregt.
- Sprekt glass i balkongdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.
  - Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
  - Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.
  - Sprekt glass i balkongdør må skiftes ut. TG 3 og kostnadsestimat er satt utfra at vindu må skiftes i balkongdør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekt glass i balkongdør.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

### Beskrivelse

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 89 cm.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
- Det er registrert råteskader i rekkverk / konstruksjoner.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
  - Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.
  - En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekke-dannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.
  - Råteskader kan ha flere alvorlige konsekvenser. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør rekkverket/konstruksjonen ustabil og svakt. Et svekket rekkverk/konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til fall og skader. For å unngå disse problemene er det viktig å inspisere rekkverk/konstruksjon jevnlig og reparere eventuelle skader så snart de oppdages. TG3 og kostnadsestimat er satt for at råteskadet treverk må skiftes ut.
  - Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og persons-kader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
  - Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.



Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Skjevheter i rekkverket.



Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Tapet. Baderomsplater. Fliser. Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Teppegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis knirk i gulv.
- Enkelte rom er overmøblert/ har mye lagring.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Manglende ferdigstilling av overflater. på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Overmøblering og omfattende lagring av innbo / løsøre begrenser muligheten for fullstendig visuell kontroll av overflater, tilkomst til konstruksjoner og vurdering av eventuelle skader eller avvik.

Det anbefales å frigjøre tilkomst og redusere mengden møbler og lagring for å muliggjøre en mer fullstendig kontroll av overflater og konstruksjoner ved behov.

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i deler av kjeller.  
Grus/fjell på grunn i kryperom.

Skjevheter i etasjeskille er ikke målt pga. mye innbo/løsøre i alle rom på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avdekke eventuelle skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
- Det er observert glipper/åpninger der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
- Det er registrert lav høyde mellom bjelkelag og terreng.
- Stedvis manglende isolasjon i etasjeskille.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Det anbefales at glipper/åpninger tettes igjen for å hindre at skadedyr har tilgang i etasjeskille.
- Lav høyde mellom grunnen og etasjeskillet gir begrenset ventilasjon, noe som øker risikoen for fukt, mugg og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn for å kontrollere om det forekommer skadelig luftfuktighet. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da denne typen løsning har høy skadefrekvens. Årsaken er faren for fuktproblematikk i området under etasjeskillet, som kan føre til råteskader. Om mulig bør høyden mellom grunnen og etasjeskillet økes, men dette er normalt en omfattende og kostbar utbedring.



Stedvis manglende isolasjon i etasjeskille mot kryperom.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn.

Selgers opplysning: Førrige tilsyn ble utført i 2026. Det foreligger ingen pålegg/mangler etter dette tilsynet.

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

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Det er ikke foretatt hulltaking i veggene da dette er et tvangssalg. Rom i kjeller var også fulle av løssøre/innbo, noe som gjorde så besiktigelsen ble svært begrenset. Ytterligere undersøkelser av veggene anbefales for å avdekke om det eventuelt er fukt- eller feil oppbygning i konstruksjonene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

## 📍 TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom under store deler av 1. etasje.

Krypekjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krypekjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypekjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.
- Kryperom fremstod som luftig på befaringdagen.
- Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.
- Fuktig grunn under plast i kryperom under boden.
- Liten del har lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen for de stedene der dette allerede ikke er etablert. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordampning fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad NBI 521.203.
- Da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt for å unngå større skader i konstruksjonene over tid.

# Tilstandsrapport



Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.



Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.



Liten del har lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.



Kryperom fremstod som luftig på befaringsdagen.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

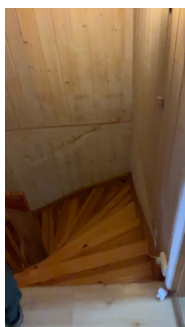
Trapp av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Hjemmelshavers opplysning: Varme i gulv på bad i 1. etasje og i rom i kjeller.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Stråleovn.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



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

## LOFTETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



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

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malte overflater på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Begrenset inspeksjonsmulighet på vaskerommet på befaringdagen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaringsdag, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

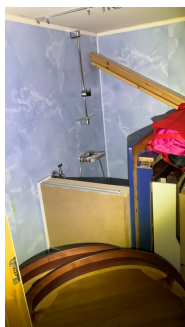
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løse gjenstander.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løse gjenstander.



Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løse gjenstander.

## KJELLER > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 1U Overflater og innredning

### Beskrivelse

Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet på befaringsdagen. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.



Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet på befaringsdagen.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Enkelt innredet med laminerte skrog og benkeplate. Glatte fronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning.

### Konsekvens/tiltak

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



Begrenset inspeksjonsmulighet av innredningen på befaringsdagen pga. lagret innbo/løsøre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i krypekjeller.



Enkelte rør var koblet i fra på befaringdagen.



Enkelte rør var koblet i fra på befaringdagen.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.
- Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.
- Ødelagt plast rundt isolasjonen på ventilasjonskanaler.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
  - Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.
  - Viktig å følge med på ventiler som ligger helt ned mot terrenget slik at det ikke oppstår vannskader.
  - Ødelagt plast rundt isolasjonen kan medføre redusert lufttetthet i ventilasjonskanalene, noe som igjen kan gi varmetap, redusert ventilasjonseffektivitet og risiko for kondensdannelse i eller rundt kanalene. Dette kan over tid føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å utbedre skadet plast og sikre tett og korrekt isolering av ventilasjonskanalene for å hindre luftlekkasjer og kondensproblematikk.



Viktig å følge med på ventiler som ligger helt ned mot terrenget slik at det ikke oppstår vannskader.



Ødelagt plast rundt isolasjonen på ventilasjonskanaler.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vann fra varmepumpe bør ledes bort fra bygningen.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
- Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
- En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.



Opplyst at bereder som står i kjeller er frakoblet og ikke i bruk.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.**

4. 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?

**Ukjent** Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

### Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



Sikringskap plassert i 1. etasje.



Sikringskap plassert i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Fuktsikring og drenering var dekket med snø på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering må gjennomføres når det er snøfritt.

Konstruksjonen bør vurderes sammen med "Rom under terreng".

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukning av grunnmur, fuktskader og vanninnslag i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.
  - 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 kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

- Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering i kryperom der det er påvist at det står fukt på grunnen, og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

# Tilstandsrapport



Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

## Terrengeforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Når tomta ikke kan inspiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til terrengeforhold, drenering, overflatevannshåndtering og eventuelle skader som normalt ville vært synlige. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Det anbefales å foreta en ny vurdering av tomta når snøen er borte og forholdene tillater normal inspeksjon. Videre tiltak vurderes etter dette.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra 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.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

# Tilstandsrapport

Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

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

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

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m<sup>3</sup>) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m<sup>3</sup>.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeåret er ukjent.

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringdagen.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m<sup>2</sup>/230 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Bad, Loftstue, 5 Soverom, Trapperom, 2 Kott, 2 Entré, Hall, 2 Gang, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 50 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kollshaugen 11B ,2825 GJØVIK 121 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	15-10-2024	2 900 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>25 197</b>
2 Kollsvegen 190 ,2825 GJØVIK 109 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	27-05-2024	2 750 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>16 779</b>
3 Kollshaugen 6 ,2825 GJØVIK 100 m <sup>2</sup> 1965 2 sov	11-03-2025	2 190 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>16 667</b>
4 Kollsvegen 31 ,2825 GJØVIK 216 m <sup>2</sup> 1951 3 sov	20-05-2024	3 400 000	<b>3 575 000</b>		3 575 000	<b>16 551</b>
5 Kollsvegen 292 ,2825 GJØVIK 154 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	18-07-2025	2 950 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>16 463</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	50 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>88 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>430 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 630 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

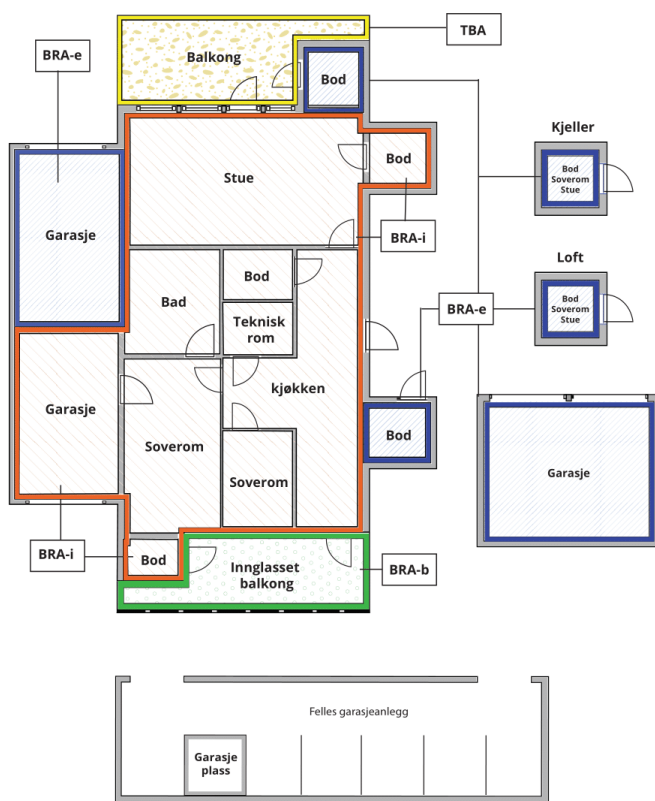
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	50			50	6
1. etasje	146			146	36
Kjeller	34			34	
<b>SUM</b>	<b>230</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, trapperom, kott, kott 2		
1. etasje	Entré, hall, gang, gang 2, bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		

## Kommentar

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

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 240 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 196-206 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel. I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:**

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.  
- Det foreligger ingen plantegning for kjelleren.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

## 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)		
1. etasje		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringdagen.

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/ Ida Torneby	Rekvirent
	Gunnar Mo	Hjemmelshaver

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	92	57		0	1104.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kollsvegen 187

### Hjemmelshaver

Mo Gunnar

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Boligbebyggelse - nåværende.

LNFR-areal for spredt boligbebyggelse - nåværende.

### Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

### Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven, egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	15.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Hjemmelshaver	11.03.2026	Ga enkelte opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	07.06.1988		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje	05.12.2023		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

# Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forutsetninger

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

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

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

Dette er et tvangssalg, og eiendommen selges «som den er» etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Selger har begrenset opplysningsplikt, og det kan ikke forventes samme informasjonstilfang som ved et ordinært frivillig salg. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig, for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep og gir ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte forhold.

Det var lagret mye innbo/løsøre i alle rom i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Flere av punktene i denne rapporten vil være mangelfulle i forhold til hva man kan undersøke når boligen er tømt for innbo/løsøre.