

Tilstandsrapport



Enebolig



Teievegen 53 , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 94, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22078-1004

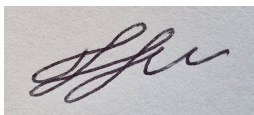
Referansenummer: LG8477

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført eldre årgang, med tilbygg i minst to omganger. En rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for større arbeider med utskiftninger og oppgraderinger av bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket en rekke avvik som krever strakstiltak. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Årsak:

Taktekking er forsøkt innsisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og består av en blanding av tømmervegger og trekonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Bemerkes avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er skiftet ut enkelte bord som foreløpig er grunnet og bør behandles i nær fremtid.

Forøvrig registreres innfesting av kledning der innfesting er skutt for hardt inn i trepanel som

skaper vannfeller, som kan ansamle vann og skape råteskader.

Tilstedeværelse og mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, for å undersøke isolasjon må konstruktive inngrep foretas.

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er spikret for langt inn og bryter med overflaten av trepanel. Generelt sett er utvendige fasader og trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Terrasse er montert utenpå stående trepanel som gjør vedlikehold utfordrende og kan forkorte levetiden på utvendig panel på vegg.

Eldre boliger vil naturlig ha store avvik sett opp mot dagens forskrifter. Det var ikke krav til tilstedeværelse av isolasjon, tetthetskrav og konstruksjonssikkerhet av eldre boliger, sammenlignet med de som bygges nye idag.

TG3 vurderes da det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og taktekking var ikke mulig grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket.

Vinduer med 1-lags, 2-lags og stedvis 3-lags glass, produsert mellom 1979-1986, Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer er ikke datostemplet og er fra ukjent eldre år.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

TG3 vurderes da enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, punkterte eller sprukne glassruter samt tegn til innvendig kondensering i vindusglass. Det registreres fukt- og råteskader, og karmene fremstår med slitasje og sprekker i trevirket. Skadene er forenlig med alder og nedbrytning over tid.

Ytterdør med 2-lags glass, hjemmelshaver opplyser at den er utskiftet i 24/25.

Terrassedør med 2-lags glass fra 1986.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdør i 1.etasje fremstår i normalt god stand.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

TBA:

Terrasse med utgang fra stue på: 14,63m²

Beskrivelse av eiendommen

Entreplattning på 2,66m²

Representant opplyser at det er utskiftet terrassebord, store deler av terrasse er tildekket med snø og is på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje og 2.etasje:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, tregulv,

Vegger: Behandlet trepanel, sponplater, MDF plater, fliser, pussede overflater, tegl, strie/tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje. Totalt målt 38mm i

1.etasje og 90mm i 2.etasje. TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Gulv: Fliser, vinylbelegg, betong, tregulv og teppegulv

Vegger: Tapet, fliser, trepanel ubehandlet og behandlet, sponplater, malte flater

Tak/himling: behandlet og ubehandlet trepanel

Det er boret hull nedre del av vegg i disp.rom, det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen men det er avdekket bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i vegg

anbefales ikke under noen

omstendigheter når veggene er under terreng, helt eller delvis".

Kilde:

https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_om_bygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil være ytterligere fuktinntrengning fra grunnen, som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

TG3 grunnet saltutslag registreres nedre del av pussede og malte pussede flater, ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier og bruk av dampspærre i rom under terreng.

Krypkjeller er delvis inspisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av krypkjelleren var ikke mulig å nå, og undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført.

Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

TG3 vurderes da det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom innredet som bad.

Fliser på gulv, malte pussede flater på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Dusjhjørne (uten sluk i dusjsone).

Vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereider.

Utslagsvask.

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra bod.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderom med malt vinylbelegg på gulv, malte flater på strie/tapet på vegger og takessplater i tak/himling og skråhimling.

Badekar.

Gulvstående wc.

Underskap med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Vinylbelegg som membran på gulv har passert sin forventede levetid., og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert på vegger/skråhimling i våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for våtrom etter dagens krav.

TG3 vurderes da forholdet har karakter som tilsier at rommet har passert sin tekniske levetid og må oppgraderes i sin helhet.

Det er foretatt hulltaking nedre del fra kneloft. Normale fuktverdier registrert fra hulltaking på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Frittstående Komfyr m/platetopp med avtrekk over.

Frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder og bruksslitasje.

Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner, dette var det heller ikke et krav til før med TEK10. Det anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder og bruksslitasje.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utvendig del er skjult og derfor ikke inspisert.

TG1 vurderes på bakgrunn av funksjonstesting av avtrekk.

Årsak:

Gjennomføring og utvendig del er skjult og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Risiko:

Skjulte gjennomføringer kan utvikle seg til lekkasjepunkter dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for at eventuelle utettheter ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner

dersom det foreligger skjulte avvik.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerket slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

OSO varmtvannsbereder på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereder på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og installasjon av varmepumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Risiko:
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilløp.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og

ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerket slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Naturlig ventilerings med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

OSO varmtvannsbereder på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereder på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht.

kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og

installasjon av varmepumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler.

Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.

Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger

om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet

har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor

ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn

kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset inspisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg

derfor begrenset undersøke utvendig. Det registreres knotteplast med topplst kun deler av grunnmur, topplst er løs.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

Beskrivelse av eiendommen

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur og topplist er løs. Avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkomst for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid. Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1983 og 1995. Det registreres avvik mellom dagens bruk og tegninger. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og opprinnelig utforming før tilbyggene kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse gir usikkerhet knyttet til godkjenning fra kommunen.

Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet vedrørende bygningens lovlighet og dokumentasjon, med mulig betydning ved eierskifte eller fremtidige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av ytterligere dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt plantegninger for 2.etasje. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan utvikle seg til usikkerhet knyttet til lovlighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet ved eierskifte eller ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av plantegninger eller avklaring mot kommunen for å verifisere planløsningens godkjenningssstatus.

Garasje

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

Det fremkommer av oversendte tegninger at det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av tilleggsbygning. Forholdet har karakter som tilsier at bruken ikke samsvarer med opprinnelig godkjent løsning.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk bruk kan utvikle seg til utfordringer knyttet til lovlighet, bruksendring og tekniske krav.

Konsekvens:

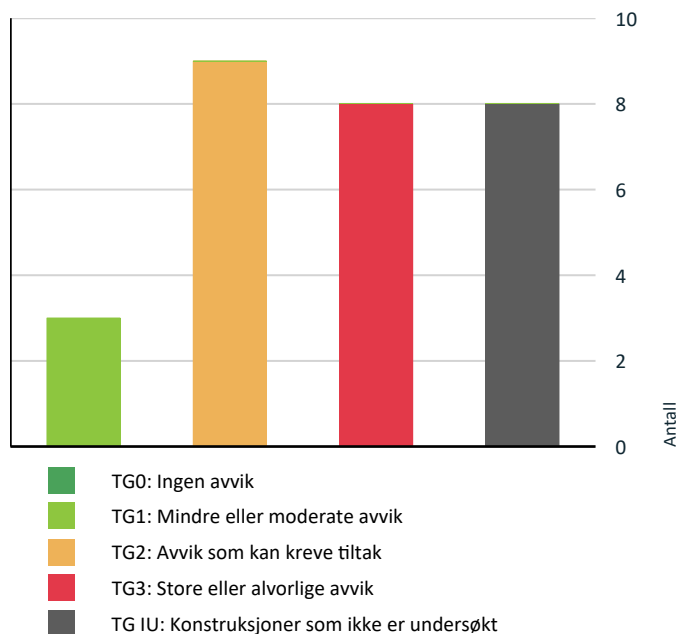
Forholdet kan medføre behov for avklaring mot offentlige myndigheter og kan få betydning for kjøpers videre bruk og disponering av bygningen.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

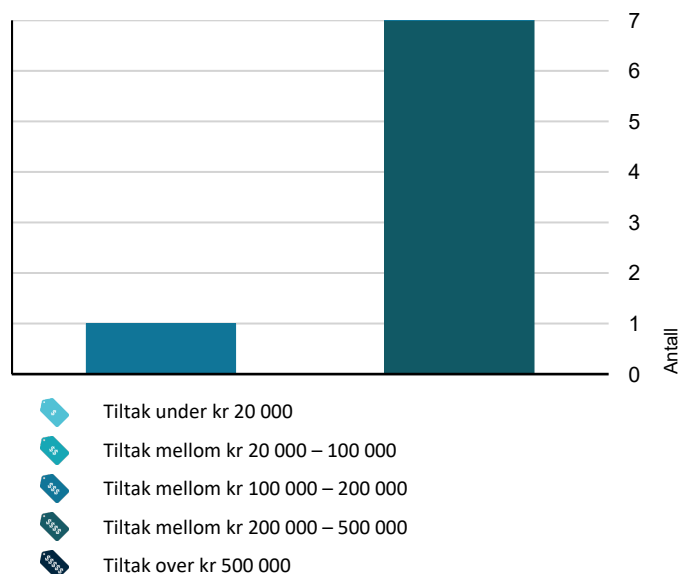
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Lett snøvær og 8 minusgrader.

Yttertak, terrasse og terrenget rundt på eiendommen er tildekt av snø på befaringsdagen, og derfor ikke tilgjengelig for visuell observasjon og må undersøkes ytterligere når værforholdet tillater dette.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet. Ved nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt.
Representant opplyser muligens slutten av 1800tallet/starten av 1900tallet.

Anvendelse

Standard

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres høy alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført rundt overgangen 1800/1900 tallet ifølge representant, og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Det fremkommer av egenerklæringsskjema: Tilbygg i 2 omganger. 1. gang i 1983 - soverom i 1. etg 2. gang i 1995 - peisestue/spisestue og tilhørende kjeller
------	---------	---

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Årsak:

Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og består av en blanding av tømmervegger og trekonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Bemerktes avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er skiftet ut enkelte bord som foreløpig er grunnet og bør behandles i nær fremtid.

Forøvrig registreres innfesting av kledning der innfesting er skutt for hardt inn i trepanel som skaper vannfeller, som kan samle vann og skape råteskader.

Tilstedeværelse og mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, for å undersøke isolasjon må konstruktive inngrep foretas.

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er spikret for langt inn og bryter med overflaten av trepanel. Generelt sett er utvendige fasader og trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Terrasse er montert utenpå stående trepanel som gjør vedlikehold utfordrende og kan forkorte levetiden på utvendig panel på vegg.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflatebehandling og betydelige mengder svertesopp. Kledningen er visuelt undersøkt fra bakkeplan på kjente utsatte steder og fremstår med alder, værslitasje og stedvis råteskader. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er stedvis slått for langt inn og bryter overflaten av trepanelet. Terrasse er montert utenpå stående trepanel, noe som vanskeliggjør vedlikehold og ikke samsvarer med anbefalt løsning. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

Risiko:

Manglende lufting, feil spikring og konstruktiv løsning med terrasse mot panel kan utvikle seg til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av trevirket. Forholdet gir økt risiko for råteskader og forkortet levetid på fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert teknisk levetid og økt behov for vedlikehold og utskifting av kledning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å sikre forsvarlig vedlikehold av kledning bak terrassekonstruksjonen. Utvendig trepanel bør utskiftes/utbedres i nær fremtid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Eldre boliger vil naturlig ha store avvik sett opp mot dagens forskrifter. Det var ikke krav til tilstedeværelse av isolasjon, tetthetskrav og konstruksjonssikkerhet av eldre boliger, sammenlignet med de som bygges nye idag.

TG3 vurderes da det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og takteking var ikke mulig grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket. Det bemerkes spor etter skadedyr (mus) på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og takteking var ytterst begrenset grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket. Det bemerkes spor etter skadedyr (mus) på kneloft.

Risiko:

Skjevheter, nedbøyninger og fuktmerker kan utvikle seg til ytterligere svekkelse av konstruksjonen. Forholdet gir økt risiko for konstruktiv svikt og fuktrelaterte skader dersom årsak ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bæreevne, videre deformasjon og følgeskader i takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres grundig konstruksjonsvurdering av loft og kneloft, samt utvendig inspeksjon av taktekking når vær- og sikkerhetsforhold tillater dette.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 1-lags, 2-lags og stedvis 3-lags glass, produsert mellom 1979-1986,

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer er ikke datostemplet og er fra ukjent eldre år.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

TG3 vurderes da enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, punkterte eller sprukne glassruter samt tegn til innvendig kondensering i vindusglass. Det registreres fukt- og råteskader, og karmene fremstår med slitasje og sprekker i trevirket. Skadene er forenlig med alder og nedbrytning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Risiko:

Svekket funksjon, råteskader og punkterte glass kan utvikle seg til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vesentlig redusert funksjon og restlevetid for vinduene, samt betydelig behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes utskifting av skadde og svekkede vinduer basert på samlet tilstand og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør med 2-lags glass, hjemmelshaver opplyser at den er utskiftet i 24/25.

Terrassedør med 2-lags glass fra 1986.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdør i 1. etasje fremstår i normalt god stand.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

Risiko:

Alder på terrassedør kan utvikle seg til redusert tetthet, funksjon og isolasjonsevne. Forholdet gir økt risiko for trekk, fuktpåvirkning og varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

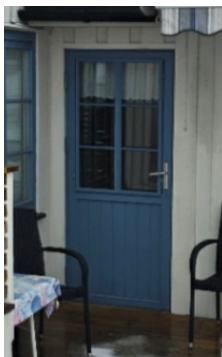
Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og på sikt behov for utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting basert på tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

TBA:

Terrasse med utgang fra stue på: 14,63m²

Entreplattning på 2,66m²

Representant opplyser at det er utskiftet terrassebord, store deler av terrasse er tildekket med snø og is på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende oppkant og ukjent tilstedeværelse av tettesjikt kan utvikle seg til økt risiko for vanninntrengning i vegg- og gulvkonstruksjon. Påbegynnende råteskader kan utvikle seg til svekket bæreevne i rekkverk og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassekonstruksjonen og økt behov for vedlikehold, utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning og eventuell membran, samt etablering av tilfredsstillende oppkant med utbedring.



INNSENDIG

TG IU Overflater

Kommentar

1.etasje og 2.etasje:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, tregulv,

Vegger: Behandlet trepanel, sponplater, MDF plater, fliser, pussede overflater, tegl, strie/tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Tilstandsrapport

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje.
Totalt målt 38mm i
1.etasje og 90mm i 2.etasje. TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.
Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak:

TG3 vurderes da det er målt betydelige retningsavvik i gulv. Lokalt avvik er målt til ca. 20 mm i 1. etasje og ca. 30 mm i 2. etasje (målt over ca. 2 meters lengde). Totalt avvik er målt til ca. 38 mm i 1. etasje og ca. 90 mm i 2. etasje (målt fra en side av rommet til den andre). Målingene er utført med krysslaser på tilfeldige utvalgte og tilgjengelige områder av gulvoverflater. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Risiko:

Betydelige retningsavvik kan utvikle seg til videre setninger eller konstruktive deformasjoner. Forholdet gir økt risiko for påvirkning av bygningsmessige detaljer, dører, vinduer og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon, skjevheter i innredning og økt behov for konstruktive tiltak. Avvikets størrelse kan ha vesentlig betydning for bygningens videre bruk og verdi.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas konstruksjonsmessig vurdering for å avklare årsak til avvikene og behov for eventuelle stabiliserende eller utbedrende tiltak.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet kjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulv: Fliser, vinylbelegg, betong, tregulv og teppegulv

Vegger: Tapet, fliser, trepanel ubehandlet og behandlet, sponplater, malte flater

Tak/himling: behandlet og ubehandlet trepanel

Det er boret hull nedre del av vegg i disp.rom, det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen men det er avdekket bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggene anbefales ikke under noen omstendigheter når veggene er under terreng, helt eller delvis".

Kilde:

https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil være ytterligere fuktinntrengning fra grunnen, som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

TG3 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag i nedre del av pussede og malte overflater i rom under terreng. Ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier. Det er registrert bruk av dampspærre i konstruksjon mot terreng, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for vegger under bakkenivå. Forholdene er forenlig med fuktvandring i grunnmur. Det bemerkes knirk i oppfaret gulv/undergulv i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag i nedre del av pussede og malte overflater i rom under terreng. Ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier. Det er registrert bruk av dampspærre i konstruksjon mot terreng, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for vegger under bakkenivå. Forholdene er forenlig med fuktvandring i grunnmur. Det bemerkes knirk i oppfaret gulv/undergulv i gang.

Risiko:

Saltutslag, forhøyede fuktverdier og bruk av dampspærre kan utvikle seg til vedvarende fuktpåvirkning og gir økt risiko for muggvekst, nedbrytning av materialer og skjulte konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og betydelig behov for utbedring av fuktsikring og veggoppbygning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning og fuktsituasjon, samt vurderes nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Kryp Kjeller

Kommentar

Krypkjeller er delvis inspisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av krypkjelleren var ikke mulig å nå, og undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

TG3 vurderes da det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Årsak:

Krypkjeller er delvis inspisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelige, og undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Det registreres vesentlige setninger i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isoporplater i overgang mot varm sone, utførelsen fremstår mangelfull og samsvarer ikke med anbefalt løsning. Drenering er fra ukjent eldre år. Terrengforhold kunne ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

Risiko:

Forhøyede fuktverdier og mangelfull overgang mellom kald og varm sone kan utvikle seg til råteskader, muggvekst og videre konstruktiv svekkelse. Setninger i grunnmur kan gi økt risiko for bevegelse og følgeskader. Ukjent drenering gir økt risiko for vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bæreevne, negativ påvirkning på innneklima og behov for omfattende utbedringer. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider, jf. punkt om fuktsikring og drenering i denne rapporten.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres helhetlig vurdering av krypkjeller, grunnmur, drenering og fuktsikring med tanke på nødvendige konstruktive og fuktrelaterte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Vaskerom innredet som bad.

Fliser på gulv, malte pussede flater på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Dusjhjørne (uten sluk i dusjsone).

Vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder.

Utslagsvask.

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Risiko:

Manglende membran og kun malte pussede flater i våtsone kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes oppgradering av våtrommet med etablering av godkjent tettesjikt og utskiftning av sluk og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra bod.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Baderom med malt vinylbelegg på gulv, malte flater på strie/tapet på vegger og takessplater i tak/himling og skråhimling.

Badekar.

Gulvstående wc.

Underskap med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Vinylbelegg som membran på gulv har passert sin forventede levetid., og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert på vegger/skråhimling i våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for våtrom etter dagens krav.

TG3 vurderes da forholdet har karakter som tilsier at rommet har passert sin tekniske levetid og må oppgraderes i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eksisterende løsning kan utvikle seg til økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte skader og behov for omfattende rehabilitering dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak:

Våtrommet må vurderes nærmere av fagkyndig og påregnes oppgradert i sin helhet i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking nedre del på vegg fra kneloft. Normale fuktverdier registrert fra hulltaking på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps
blandeblender og avløpsrør av plast. Frittstående Komfyr m/plateopp
med avtrekk over.
Frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/frys.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen
avvik. TGIU. Sokkel er ikke
demontert for inspisering under.

Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder
og bruksslitasje.

Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner, dette var
det heller ikke et krav til før med TEK10. Det anbefales likevel
ettermontert.

TG2 vurderes da Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig
fremstår med alder og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes stedvis fuktsveller i innredning. Forholdet
er forenlig med fuktpåvirkning og slitasje over tid. Innredningen
fremstår for øvrig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Fuktsveller kan utvikle seg til ytterligere nedbrytning av materialer
dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på innredningen og behov for
utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkeninnredning.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utvendig del er skjult og derfor ikke inspisert.

TG1 vurderes på bakgrunn av funksjonstesting av avtrekk.

Årsak:

Gjennomføring og utvendig del er skjult og var ikke tilgjengelig for
inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at
vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Risiko:

Skjulte gjennomføringer kan utvikle seg til lekkasjepunkter dersom
utførelsen ikke er tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for at
eventuelle utettheter ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner
dersom det foreligger skjulte avvik.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

SPECIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

! TG IU Overflater og konstruksjon

Kommentar

Kjølerom er defekt ifølge representant. Ytterligere undersøkelser og
tiltak må foretas.

Tilstandsgrad gis ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til
avhendingslova.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrikk fra

vann og avløpsrør. Bemerktes slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrikk. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrikk. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Risiko:

Korrosjon og avdrikk kan utvikle seg til lekkasjer og rørbrudd. Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet gir økt risiko for manglende avstengningsmulighet ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre akutte vannskader og behov for omfattende utbedring av røranlegget.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av stoppekran og helhetlig vurdering av røranlegget med tanke på utskifting.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.

TG2 vurderes da det registreres spesiell lukt i krypkjeller. Avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier mulig svekkelse i avløpssystemet.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til lekkasjer eller utettheter. Spesiell lukt kan indikere begynnende svikt, og forholdet gir økt risiko for fukt- og hygienemessige utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre ubehagelig inneluft og potensielle følgeskader i konstruksjonen dersom årsak ikke avklares.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av avløpssystem for å avklare årsak og behov for tiltak.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og kondens. Forholdet gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneluft og forkortet levetid på overflater og konstruksjoner i våtrom.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering av ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende avtrekk og tilluft.



TG IU Varmesentral

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

OSO varmtvannsbereider på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsbereideren er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsbereider er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsbereidere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsbereidere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereider på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsbereideren er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang. Eldre bereder uten lekkasjesikring kan utvikle seg til lekkasje med påfølgende vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre akutte vannskader og behov for utskifting av bereder samt utbedring av følgeskader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes fast elektrisk tilkobling, etablering av lekkasjesikring og utskifting av eldre bereder.

Tilstandsrapport



! TG IU Vannbåren varme

Kommentar

Bygningssdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og installasjon av varmpumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarslere i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når elektrisk anlegg ble installert, det er senere utført elektriske arbeider uten fremlagt samsvarserklæring. Anlegget er ikke totalt rehabilitert.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke opplyst eller fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst at sikringene løses ut ofte.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om dette har vært tilfelle.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Årsak:
Det elektriske anlegget i boligen er delvis fornyet, men det registreres også eldre deler av anlegget. Forholdet har karakter som tilsier at samlet alder, antall kurser og generell tilstand kan være begrensende for dagens bruk. Slitasje over tid kan forklare at anlegget ikke nødvendigvis er dimensjonert for dagens strømforbruk, som generelt er høyere enn ved oppføring/eldre oppgraderinger.

Risiko:

Eldre og delvis oppgradert anlegg kan føre til økt risiko for overbelastning, varmgang og driftsavvik. Forholdet gir økt risiko for elektriske feil som kan medføre fare for liv og helse dersom anlegget ikke er tilpasset belastning og dagens krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vesentlige oppgraderinger, og kan få betydning for sikkerhet, bruksmuligheter og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert elektroinstallatør, herunder vurdering av kapasitet, belastning, kursoppsett og eventuelle nødvendige oppgraderinger.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det foretas en fullverdig EL-kontroll av hele det elektriske anlegget ved et eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaringsdag. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsipert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg derfor begrenset undersøke utvendig. Det registreres knotteplast med topplister kun deler av grunnmur, topplister er løs.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur og topplister er løs. Avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Årsak:

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur, og toppliste er løs. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fuktsikring. Avvik registrert i rom under terreng er forenlig med fuktpåvirkning og tilsier at fuktsikring og drenering ikke er tilstrekkelig.

Risiko:

Mangelfull knotteplast og løs avslutning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur. Forholdet gir økt risiko for fuktvandring, saltutslag og videre nedbrytning av konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på grunnmur og økt behov for omfattende utbedring av fuktsikring og drenering.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering og/eller etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt hele bygningskroppen.



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkost for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkost for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

Risiko:

Oppsprekking og åpne partier i grunnmur kan utvikle seg til ytterligere setninger og redusert stabilitet. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, frostskafer og videre nedbrytning av fundament og bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vesentlig svekket bæreevne og behov for omfattende stabiliserende tiltak. Skadeomfanget kan få betydning for bygningens sikkerhet og videre bruk.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas grundig konstruksjonsmessig vurdering av grunnmur og fundament, herunder vurdering av setningsårsaker og nødvendige stabiliserende tiltak.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 10 Terrengforhold

Kommentar

Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrengfall, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengforholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:

Terrengforhold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

! TG IU Septiktank

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke ifølge hjemmelshaver.

! TG IU Oljetank

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Årsak:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Risiko:

Manglende radonmåling kan føre til at forhøyede radonverdier ikke avdekkes. Avvik ved trapp og rekkverk kan medføre økt fallrisiko. Mangler ved brannslukningsutstyr kan redusere brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdene kan medføre fare for liv og helse, samt behov for sikkerhetsmessige oppgraderinger for å tilfredsstille gjeldende krav.

Anbefalte tiltak:

Forholdene må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres radonmåling, etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløper, og brannslukningsutstyr må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende regelverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

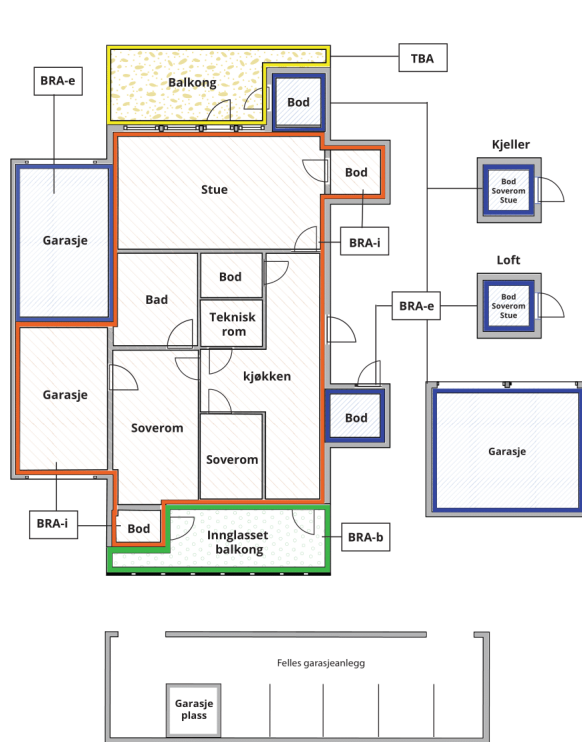
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	99			99	18		99
Underetasje	40			40			40
Krypkjeller							
Etasje 2	16			16		33	49
SUM	155				18	33	188
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue 2, soverom, kontor, kjøkken, entré		
Underetasje	Gang, kjølerom, bod, vaskerom, disp.rom, toalettrom		
Krypkjeller			
Etasje 2	Kneloft, kneloft 2, innredet rom, gang, bad		

Kommentar

BRA-i: 155m²

Underetasje: Gang, kjølerom, bod, disp.rom, vaskerom og toalettrom.

1.etasje: Entre, stue 1, stue 2, kjøkken, kontor og soverom.

2.etasje: Gang, bad, kryperom 1, kryperom 2 og innredet rom.

TBA: 18m²

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er utfordrende å måle opp eksakt areal i boligen grunnet variasjoner i veggtykkelser og skjevheter i konstruksjoner. Det er påvist tykkelsesforskjeller i veggene, noe som kan indikere påforinger, skjevheter i konstruksjon eller tidligere ombygginger. Dette påvirker innvendige målreferanser og mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1983 og 1995. Det registreres avvik mellom dagens bruk og tegninger. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og opprinnelig utforming før tilbyggene kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse gir usikkerhet knyttet til godkjenning fra kommunen.

Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet vedrørende bygningens lovlighet og dokumentasjon, med mulig betydning ved eierskifte eller fremtidige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av ytterligere dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt plantegninger for 2.etasje. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan utvikle seg til usikkerhet knyttet til lovlighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet ved eierskifte eller ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av plantegninger eller avklaring mot kommunen for å verifisere planløsningens godkjenningsstatus.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Representant opplyser at det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år, viser til opplysninger beskrevet i egenerklæringsskjema.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		39		39		3	42
SUM		39				3	42
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det fremkommer av oversendte tegninger at det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av tilleggsbygning. Forholdet har karakter som tilsier at bruken ikke samsvarer med opprinnelig godkjent løsning.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk bruk kan utvikle seg til utfordringer knyttet til lovlighet, bruksendring og tekniske krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaring mot offentlige myndigheter og kan få betydning for kjøpers videre bruk og disponering av bygningen.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	94	43		0	721.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Teievegen 53

Hjemmelshaver

Ottosen Roar Arild, Ottosen Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet

Om tomten

Snødekte arealer på befaringsdagen, beskrivelse vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Tiltak må foretas.

Det er ukjent hva slags materiale som er benyttet til oppbygning av skorstein. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må foretas.

Årsak:

Det er ukjent hvilket materiale som er benyttet i oppbygningen av skorstein. Forholdet har karakter som tilsier at konstruksjonens utførelse og egenskaper ikke kan verifiseres.

Risiko:

Ukjent materialvalg kan utvikle seg til økt risiko for at eventuelle svakheter, branntekniske avvik eller nedbrytning ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til skorsteinens funksjon, levetid og brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare materialvalg og behov for eventuelle tiltak.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt plate til grunn på deler av garasje, konstruksjonen er lukket/tildekket på befaringsdagen. Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, yttertekkning av taksteinsimiterte plater. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Panel ført nære bakkenivå og står disponibel for fuktinntrengning i endeved. Overflater med betydelige svertesopp dannelser og har betydelig alder og værslitasje. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Risiko:

Manglende detaljert undersøkelse kan føre til at eventuelle skader eller avvik i garasjekonstruksjonen ikke blir avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til garasjens tekniske tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Garasjen må vurderes nærmere av fagkyndig.

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



Tilbygg / modernisering

1988 Tilbygg Det fremkommer av oversendt tegning at det er utført tilbygg av garasje i 1988.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	
4	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.