


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rugdevegen 13D, 1929 AULI

 NES kommune

 gnr. 201, bnr. 604, snr. 1

## Markedsverdi

### 3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 11483-1984

Eiendomsverdi ref nr: IW2101

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

The logo for NITO, consisting of a green square with a white triangle and the letters "NITO" in white.

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.

# Boligtaksering Oslo & Akershus AS



## Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# 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

Dette er en tilstandsrapport for leiligheten, der vurderingene omfatter innvendige forhold og tilknyttede konstruksjoner.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være et resultat av alder, bruk og forventet levetid. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand med tanke på alder, selv om enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Bygningen er oppført i henhold til de krav og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet brannsikkerhet, lydisolasjon, varmeisolering og inneklima er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av selger. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer, problemer med skadedyr, eller forekomst av skjeggkre, sølvkre eller maur.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup> med adkomst fra kjøkken. Nytt gulv, dragere og membran i 2016 iflg. rekvirent.

Terrasse på ca. 27 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe.

Boligen har en lakkert tretrapp.

Hvite profilerte dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med fliser på gulv og malte flater på vegger, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. . Det er ingen ventilering. .

### 1 etg

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og badekar. Hvit glatt innredning. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Downligts. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har servant, toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

### 2 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning. Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mørkt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og 2 stk. komfyrer. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren gulvvarme på kjøkken.

Automatsikringer, skap plassert i vaskerom

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2000.

Støpt dekke på grunn og murte vegger.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 2000.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

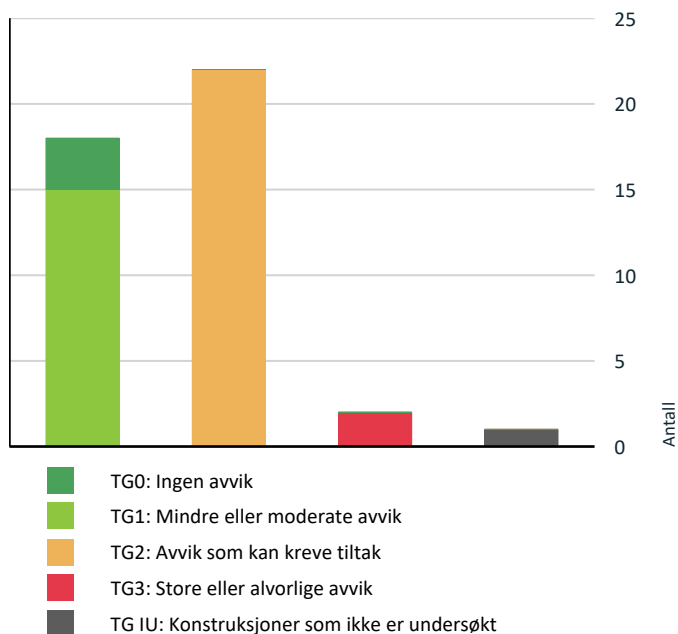
#### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Boligen ble ombygget og seksjonert i 2006. Utførelsen er imidlertid ikke dokumentert, særlig med hensyn til brannskiller, lydisolering og andre tekniske forhold. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser, gjerne i dialog med ansvarlig utførende dersom dette er mulig. Når boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad om dette ikke er byggemeldt/søkt til kommunen. Bod i bakkant av bad i 1 etg. er omgjort til vaskerom.

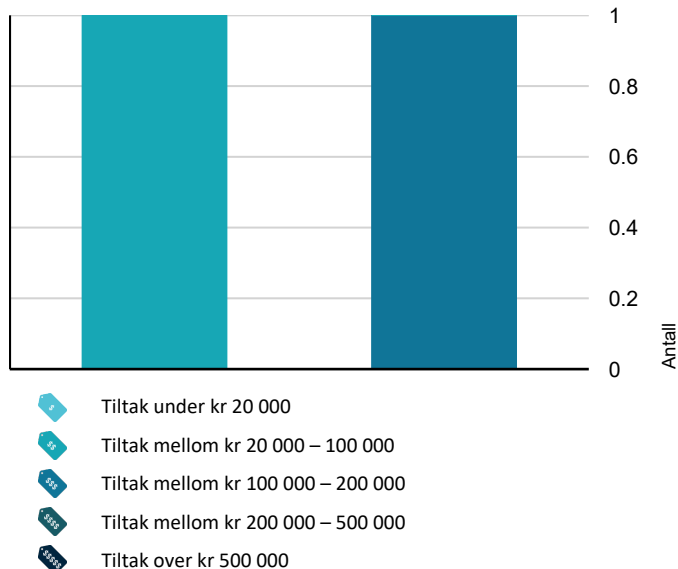
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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


! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


---

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


---

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


---

-  Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


---

-  Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


---

-  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


---

-  Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


---

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


---

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


---

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


---

-  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---



-  Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

2000

### Kommentar

Iflg. ambitia

### Anvendelse

Benyttes til bolig

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG.2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taket, inkludert inspeksjon på nært hold av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert. Dette medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, som kan føre til kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

### TG.2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål/blekk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eldre stamme/konstruksjon, isolasjon og bygningsdeler. Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres for å hindre inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Ved eventuell åpning av konstruksjonen kan det avdekkes skjulte avvik som ikke er synlige ved visuell inspeksjon, noe som kan medføre økt risiko for skader på isolasjon og bygningsdeler.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider eller FDV-dokumentasjon på benyttede materialer, noe som medfører økt usikkerhet om utførelsen og materialvalg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og benyttede materialer i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet rundt utførelseskvalitet og materialvalg, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader på konstruksjonen.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er eldre, med begrenset isolasjonsevne og synlig slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved spesielle værforhold eller temperaturendringer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å forbedre isolasjonsevnen og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap, trekk, og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte vinduer kan også føre til redusert innemiljø og økte oppvarmingskostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduet/døren er av eldre dato og har redusert isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, og punktering kan først bli synlig ved for eksempel væromslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dør og pakninger for å forbedre isolasjonsevnen og forhindre varmetap samt fuktskader.

Redusert isolasjonsevne og slitte pakninger kan føre til økte oppvarmingskostnader, trekk og risiko for ytterligere fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup> med adkomst fra kjøkken. Nytt gulv, dragere og membran i 2016 iflg. rekvirent.

Terrasse på ca. 27 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket fremstår som værslikt grunnet langvarig eksponering for vær og vind.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverket bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan rekkverket svekkes ytterligere, noe som kan medføre økt risiko for personskaide.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

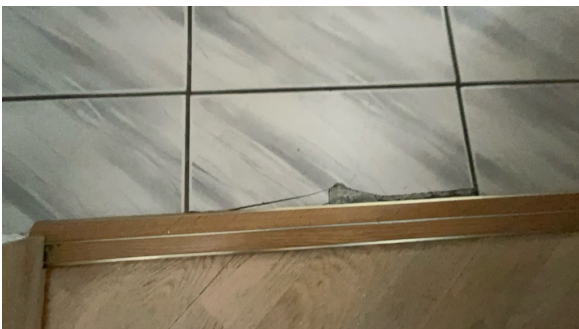
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekt flis på kjøkkengulvet samt bom i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekte og løse fliser bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid. Dette vil også bidra til å opprettholde et sikkert og funksjonelt gulv.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er målt 10-14 mm høydeforskjell gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Etasjeskillet er sannsynligvis utført i treverk med støpt dekke på grunn. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikk forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødd eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

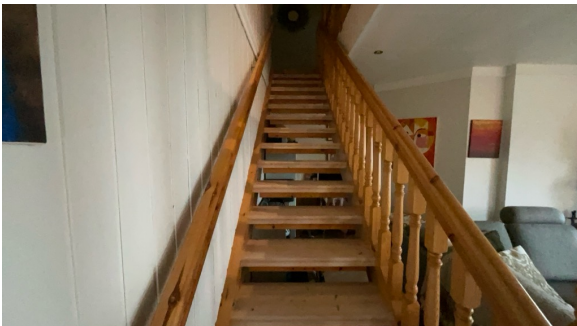
# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite profilerte dører

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører subber mot karm. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller, noe som medfører økt slitasje og behov for justering eller utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører som subber mot karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og redusere slitasje på både dørblad og karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm over tid.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

1 etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og badekar. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Downligts.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

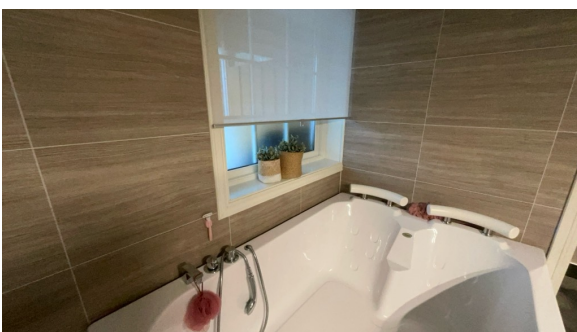
Det er vindu plassert i våtsonen ved badekar. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vinduet ikke er utført i fuktbestandig materiale og derfor ikke er egnet for plassering i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med et produkt som er egnet for bruk i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall medfører risiko for at vann ikke renner til sluk, noe som kan føre til oppsamling av vann på gulvet og økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Vær oppmerksom ved bruk, og oppussing eller rehabilitering må påregnes for å utbedre avviket. En oppbygging eller oppkant ved terskel kan bidra til å begrense vannlekkasje til andre rom.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Ikke sluk under badekar, kun rør rett ned fra badekar, det er uvist hvor dette ledes til. Ikke synelig membran i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpet fra badekar er fastmontert med rør til gulv/avløp. For å kunne rense eller utbedre ved tett avløp må røret demonteres. Dette gir svært begrenset eller umulig tilgang til avløp/sluk, noe som utgjør en vesentlig funksjonssvikt. Det er heller ikke registrert vannlås på avløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilgang til avløpet fra badekaret, samt montere vannlås for å sikre funksjon og mulighet for rengjøring og vedlikehold.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for funksjonssvikt, tette avløp og potensielle vannskader, samt dårlig lukt grunnet manglende vannlås.

Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Kostnaden er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader). Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert for tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og badekar.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vaskerom med fliser på gulv og malte flater på vegger, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, noe som medfører økt risiko for vannansamling på gulvet. Dette kan over tid føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, og dermed redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader.

Fliser med bom bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

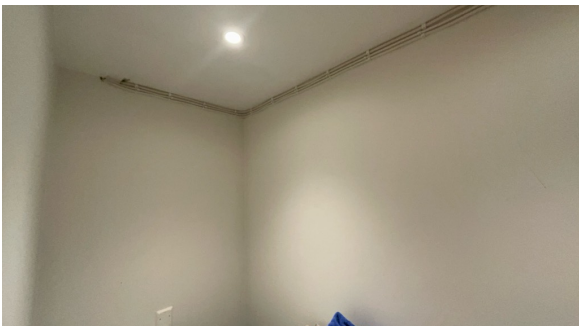
- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til helsemessige utfordringer og skade på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad og yttervegger mot vaskerommet samt vegg med fordeler skap

# Tilstandsrapport

mot stue. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

2 etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Downligts.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og eventuelle fliser med bom bør utbedres eller skiftes.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall og bom under fliser er økt risiko for vannansamling, fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en naturlig aldringsprosess og forventet brukstid, som kan variere avhengig av type membran, egenskaper og utførelse. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risikoen for lekkasjer øker med alderen.

Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Dusjkabinett er plassert over sluk, noe som gjør det begrenset å få tilgang til sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt, samt vurdere en grundig gjennomgang av våtrommet for å avdekke eventuelle svakheter eller skader.

Oppgradering eller rehabilitering bør vurderes for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da eldre membraner har økt risiko for svikt over tid.

Begrenset tilgang til sluk kan gjøre inspeksjon og vedlikehold vanskelig, noe som øker faren for uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på konstruksjonen.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dusjkabinett, blandebatteri til servant etc. har økt risiko for lekkasje fra tettinger og installasjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere faren for vannskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å vurdere utskifting eller rehabilitering av dusjkabinettet for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader. Eldre installasjoner har økt sannsynlighet for plutselige avvik, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

## Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, mugg og ubehagelig inneklima.

## 2 ETASJE > BAD

### TG-2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørboblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes spesielt med tanke på tetsjiktets alder og resterende forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørboblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG-2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Mørkt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp og 2 stk. komfyrer. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstill: 2000

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader som sopp- og råtedannelse ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

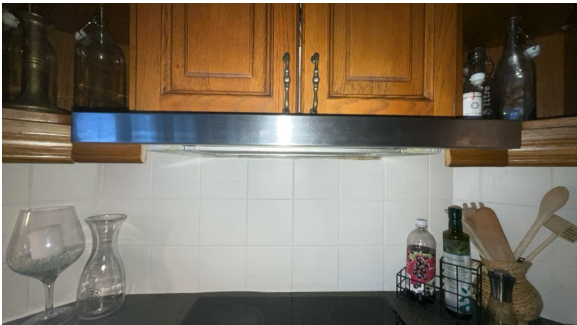
- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator med mindre forventet restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørintallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Nedsatt funksjonsevne på varmtvannsbereider kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann, samt at kostnader til utskiftning må påregnes.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på kjøkken.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i vaskerom

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.

**2006**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner. MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2000. Type drenering er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

Dreneringen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskiftning av drensledninger og drenerende masser må påregnes på grunn av alder, manglende vedlikehold og observerte fuktproblemer.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningsmassen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte vegger. Kun vurdert konstruksjoner med nær tilknytning til boligen, da dette er sameiets ansvar.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 2000.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Rekkverk på terrasser/balkonger.

# Tilstandsrapport

Utvendig støttemur.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Bod, Vaskerom, Gang, 3 Soverom

*Andre bygg*: Bod

*Bruksareal andre bygg*: 12 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

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

## Markedsverdi

3 300 000

## Konklusjon markedsverdi

3 300 000

## Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Svalevegen 16D ,1929 AULI 39 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	13-05-2025	2 250 000	<b>2 275 000</b>		2 275 000	<b>58 333</b>
2 Svalevegen 16D ,1929 AULI 39 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	20-04-2022	1 990 000	<b>1 990 000</b>		1 990 000	<b>51 026</b>
3 Svalevegen 16C ,1929 AULI 39 m <sup>2</sup> 2006 1 sov	09-10-2017	1 550 000	<b>1 975 000</b>		1 975 000	<b>50 641</b>
4 Svalevegen 16B ,1929 AULI 58 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	14-02-2026	2 900 000	<b>2 860 000</b>		2 860 000	<b>47 667</b>
5 Rugdevegen 13B ,1929 AULI 69 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	28-04-2024	2 895 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>41 304</b>
6 Grensevegen 13 ,1929 AULI 82 m <sup>2</sup> 2018 2 sov		3 450 000	<b>3 170 000</b>		3 170 000	<b>38 659</b>
7 Rugdevegen 13B ,1929 AULI 69 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	05-09-2022	2 500 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>37 681</b>
8 Svalevegen 16A ,1929 AULI 60 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	09-03-2020	2 270 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>36 667</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	12 000
Felleskostnader inkluderer forretningsfører, bygningsforsikringer m.m.	Kr.	45 420
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 880 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 980 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

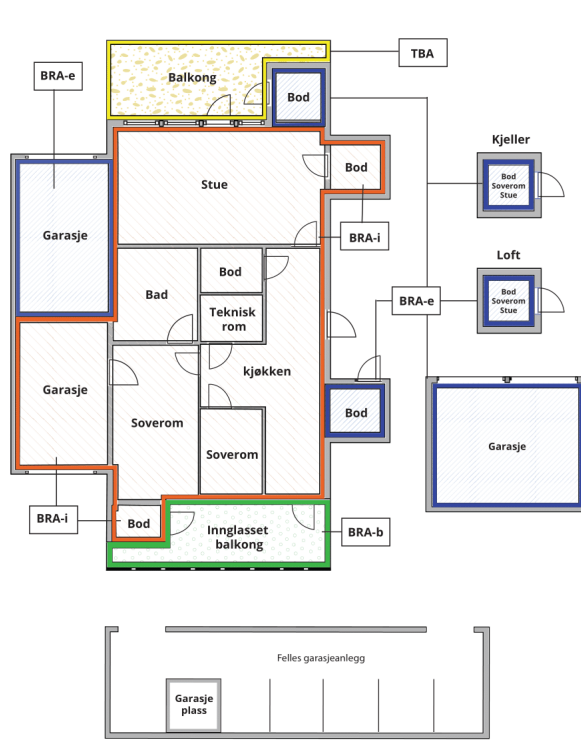
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	92			92	57
2 Etasje	71			71	
<b>SUM</b>	<b>163</b>				<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>163</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, bod, vaskerom		
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

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 skjønnsmessig.  
Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen ble ombygget og seksjonert i 2006. Utførelsen er imidlertid ikke dokumentert, særlig med hensyn til brannskiller, lydisolering og andre tekniske forhold. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser, gjerne i dialog med ansvarlig utførende dersom dette er mulig. Når boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad om dette ikke er byggemeldt/søkt til kommunen. Bod i bakkant av bad i 1 etg. er omgjort til vaskerom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen ble bygget om og seksjonert til flere enheter i 2006, opprinnelig byggeår er 2000.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Renata Maceviciute Holmøy	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	604		1	992.9 m <sup>2</sup>	Iflg. seeiendom.no	Ikke relevant

### Adresse

Rugdevegen 13D

### Hjemmelshaver

Holmøy Renata Maceviciute

### Kommentar

### Boligselskap

Rugdevegen Boligsameie

### Eierandel

1 / 4

### Forretningsfører

Sameiet fører  
forretningsførsel selv.

### Organisasjonsnr

912043150

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

#### ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekviert bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Benyttes til bod

#### Byggeår

0

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2026	Det er kun gitt midlertidig brukstillatelse, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	
4	14.04.2026	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.