

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Krossbyveien 3, 1798 AREMARK

 AREMARK kommune

 gnr. 24, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1559

Eiendomsverdi ref nr: QJ6400

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Medlem av



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Boligen har flere bygningsdeler som bærer preg av alder. Våtrommet har fukt i konstruksjonen og trenger oppgradering. Vann- og avløpsrør, både innvendig og utvendig, er gamle og nærmer seg forventet levetid. Ventilasjonen er mangelfull i enkelte rom. Fyrkjele mangler service, og varmtvannstanken har feil i el-tilkoblingen. Grunnmuren har sprekkdannelser som bør utbedres. Den nedgravde oljetanken er gammel og bør fjernes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Takstige montert til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er delvis skiftet ut i nyere tid.

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er etterisolert på loft med blåseisolasjon i senere tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere vinduer byttet i senere tid.

Noen vinduer med enkelt lags glass og koblede vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er montert garasjeport i stål med elektrisk portåpner.

Terrasse i støpt betong ut mot vei. Rekkverk i malt treverk. Stolper av stål.
Platting i treverk med leegger på baksiden av boligen.
Terrassemarkise montert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

I stuen er det peis med lukket innsats, kledd med skifer. Stålplate lagt på gulv.
Feieluke tilgjengelig i teknisk rom.
I teknisk rom er det montert en vedovn.
Åpen peis montert i kjellerstuen.
Boligen har to piper.

Underetasjen er oppført i lecablokker. Støpt plate fra byggeår.
Det er lagt tilfarergulv i noen rom. Noen yttervegger er foret ut og kledd med trepanel.

Tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.
Normale bruksmerker med tanke på alder.
Malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 15 mm fra topp flis ved dør og til sluk i dusj.
Lokalt fall rundt begge sluk.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett,

innebygget badekar og dusjnise.
Badekaret er bygget inn med isoporplater som er flislagte. Det er laget en inspeksjonsluke.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.
Oppvaskkum i stål.
Fliser på vegg over benk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert et toalettrom i underetasjen. Vannklosettet er bygget inn i en trekasse som ser ut som en utedo. Vannsystemet er i rommet ved siden av.
Vasken er laget av en lakkert trestubbe. Kran integrert i en gammel brønnpumpe. Blandeventilen justeres på teknisk rom.
Kjølerommet er ikke lenger i funksjon. Aggregatet er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran tilgjengelig på teknisk rom.
Vannfilter montert etter stoppekran.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig i teknisk rom.

Boligen har et ventilasjonssystem fra byggeår, med ventiler inn til alle oppholdsrom. Anlegget distribuerer også varme.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpa i 2024.
Det er en fyrkjele i underetasjen. Denne er oppgradert med to varmelementer, hhv på 3 og 6 kw.
Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med 17 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i garderoberoommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er oppgradert i 2016. Det er lagt drenerør og drenerplast langs vegger.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Bunnledninger er fra byggeår.
Det ligger en septiktank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er åpnet opp mellom tv-stue, stue og kjøkken. Badet var tidligere delt i to med en lettvegg.

I underetasjen er det etablert et toalettrom i hallen og et kjølerom i den ene boden.

Anneks

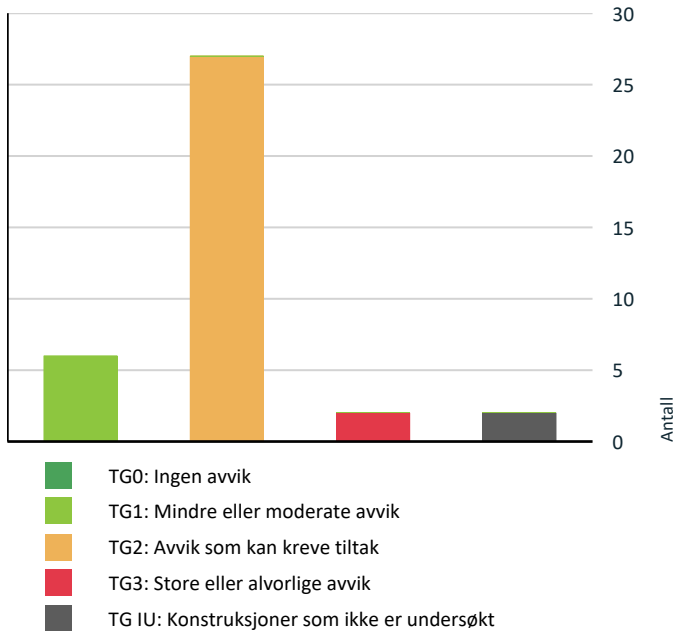
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annekset er godkjent som lekestue. Den er bygget noe større enn på tegninger.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

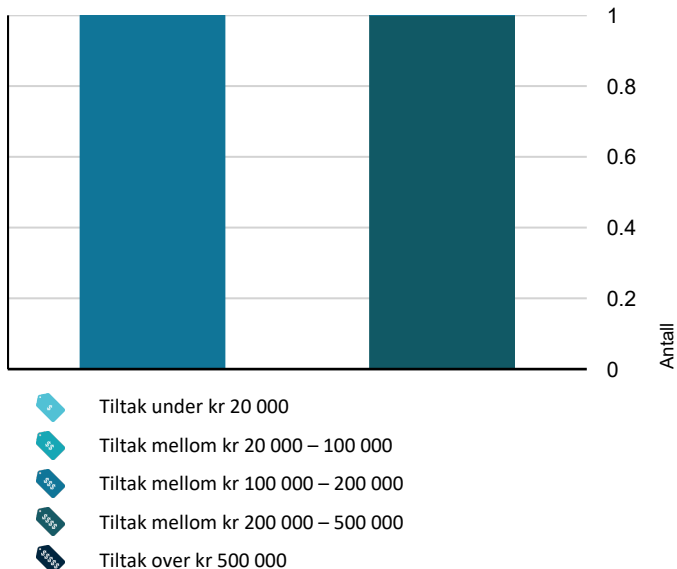
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

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








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

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

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



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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr 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](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Ihht ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Pusset opp stue, barnerom og gang (egeninnsats)
2012	Modernisering	Skiftet kledning på flere vegger og skiftet dører og vinduer (Jan Andersen og sønn)
2009	Modernisering	Tekket om tak (Jan Andersen og sønn)
2016	Modernisering	Oppgradert drenering (Tore Vestby)
2009	Modernisering	-2019 Oppgradert el-anlegg (Riis elektro)
2009	Modernisering	Satt inn elektrisk varmekolbe i fyrkjele (Askim og Mysen rør)
2010	Modernisering	Nytt toalett på bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse. 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.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål. Takstige montert til pipe. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er delvis skiftet ut i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre kledning har sprekker og noe spredt råte, spesielt ved vinduer og i nedkant. Noe av kledningen bærer preg av å ha vært skiftet ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens

Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan fukt som trenger inn ikke tørke ut. Dette gir økt risiko for råtesopp, muggvekst og skader på underliggende konstruksjoner. Råteskadet kledning kan over tid føre til mer omfattende skader dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen. Lokal utskifting av råteskadet kledning må utføres for å hindre videre skadeutvikling. Videre overvåkning anbefales for å sikre at veggkonstruksjonen holder seg tørr og funksjonell.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er etterisolert på loft med blåseisolasjon i senere tid. Det er totalt 30 cm isolasjon, i følge eier. Isolasjon ved luke målt til 10 cm.

Det er noe begrenset inspeksjonsmulighet, da det kun er gulv rundt luken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ventiler i gavl, men tette gesimskasser. Noen synlige fuktmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens

Mangelfull ventilering øker risikoen for kondensdannelse, fuktoppbygning og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen over tid. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, kan forholdene endre seg gjennom året. Vedvarende dårlig lufting kan redusere konstruksjonens levetid og øke risikoen for skader på både treverk og isolasjon.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, for eksempel ved å åpne eller etablere luftespalter i gesimskassene.

Lokal utbedring bør utføres der det er registrert fuktmerker, og området bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling.

Videre overvåkning anbefales for å sikre at fuktforholdene holder seg stabile gjennom året.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere vinduer byttet i senere tid.

Noen vinduer med enkelt lags glass og koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er noen fuktmerker og sprekker i foringer i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Redusert funksjon og punkterte glassruter kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere fuktskader. Vinduer som ikke fungerer som de skal kan også påvirke bruksverdi og inneklima negativt.

Tiltak

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten ved utskifting av glass eller hele vinduet.

Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte eldre vinduer bør vurderes for utskifting på sikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert garasjeport i stål med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

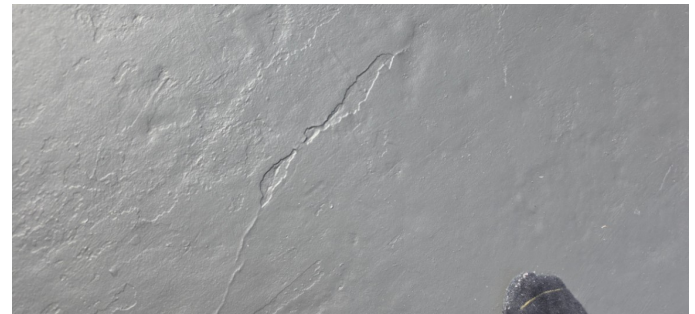
konsekvens

Dører som ikke fungerer som de skal kan gi redusert brukskomfort og i noen tilfeller påvirke tetthet og energiytelse. Dersom justering ikke utføres, kan slitasjen øke og føre til større behov for tiltak senere.

Tiltak

Dører som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres for å sikre normal funksjon.

Det er ikke registrert behov for ytterligere utbedringstiltak utover dette.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i støpt betong ut mot vei. Rekkverk i malt treverk. Stolper av stål.

Platting i treverk med levegger på baksiden av boligen. Terrassemarkise montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flass og sprekker i betongterrasse.

Det er sprekker og flass i maling på platting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

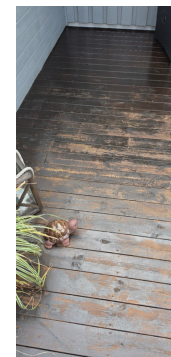
Dersom overflater ikke vedlikeholdes, kan fukt trenge inn i betong eller treverk. Dette kan på sikt føre til korrosjon i armering, råteskader i treverk eller skader på underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere både levetid og sikkerhet for terrassen og plattingen.

Tiltak

Utvendige overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å hindre videre nedbrytning.

Skader i betongoverflaten bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Treplatting og rekkverk bør skrapes, grunnes og males/behandles på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe merker/manglende ferdigstilling etter fjerning av et garderobeskap på det ene soverommet.
Løse fuger på flislagt gulv i kjellerstue. Noe trapping av flis og hulrom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

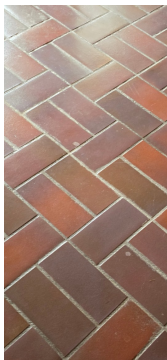
- Tiltak:

Konsekvens

Løse fliser og fuger kan føre til ytterligere oppsprekking, økt slitasje og risiko for at fliser løsner helt. Hulrom bak fliser kan også gi redusert slitestyrke og økt risiko for skader ved punktbelastning. Manglende ferdigstilling på veggflater påvirker kun det estetiske, men bør utbedres for å oppnå en helhetlig finish.

Tiltak

Flislagt gulv i kjellerstue bør utbedres ved å reparere eller skifte ut løse fliser og fuger.
Veggflater med merker etter garderobeskap bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende estetisk standard.
Videre overvåkning anbefales for å avdekke eventuell utvikling i flisarbeidet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 20 mm målt i stue og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet.
10 mm målt på to meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens

Planavvik påvirker i hovedsak komfort og estetikk, men utgjør normalt ingen konstruksjonsmessig risiko. Knirk kan oppleves sjenerende i daglig bruk. Dersom avvikene øker over tid, kan det indikere behov for nærmere undersøkelser.

Tiltak

Det må påregnes at planavvikene består, og eventuelle utbedringer vil være av estetisk og komfortmessig karakter.
Knirk kan i noen tilfeller reduseres ved å skru eller feste gulvbord bedre, men full utbedring krever ofte mer omfattende tiltak.
Videre overvåkning anbefales for å avdekke eventuell utvikling i avvikene.

TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på grunn i underetasjen.
Planavvik på 20-30 mm målt i kjellerstue og gang, målt med laser over hele gulvet.
10-15 mm målt over 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens

Planavvik påvirker i hovedsak komfort og estetikk, men utgjør normalt ingen konstruksjonsmessig risiko. Dersom avvikene øker over tid, kan det indikere setningsproblematikk som bør undersøkes nærmere.

Tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Dersom boligen skal renoveres i fremtiden, kan utbedring av planavvik vurderes som del av et større tiltak.
Alternativt kan ytterligere undersøkelser gjennomføres for å kartlegge omfang og behov for utbedring dersom man ønsker et mer detaljert grunnlag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I stuen er det peis med lukket innsats, kledd med skifer. Stålplate lagt på gulv.

Feieluke tilgjengelig i teknisk rom.

I teknisk rom er det montert en vedovn.

Åpen peis montert i kjellerstuen.

Boligen har to piper. Den ene er tilkoblet sentralfyren. Denne er ikke i bruk. Pipen har fyringsforbud, så det må gjøres utbedringer hvis dette skal tas i bruk.

Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peisen i kjellerstuen har noen sprekker i kammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Sprekker i peiskammer kan føre til at varme trenger inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan utgjøre en brannrisiko dersom peisen tas i bruk uten utbedring. Fyringsforbudet på pipen til sentralfyren innebærer at denne ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er gjennomført.

Tiltak

Peisen i kjellerstuen bør utbedres dersom den skal tas i bruk. Pipen til sentralfyren må utbedres før eventuell fremtidig bruk. Videre bruk av øvrige ildsteder kan fortsette som normalt, forutsatt regelmessig tilsyn og vedlikehold.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er oppført i lecablokker. Støpt plate fra byggeår.

Det er lagt tilfarergulv i noen rom. Noen yttervegger er foret ut og kledd med trepanel.

Det er hullborret i utforet vegg mot terreng. Veggen er bygget opp med panel, plast, ca 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp inn mot lecavegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlige fuktmerker og saltutslag på betongoverflater.

Noen sprekker i malt betonggulv i teknisk rom.

Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i bunnsvill i utforet vegg. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. I tilfarergulvet ble det målt 10-12 vekt% med hammerelektroder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens

Høyt fuktnivå i trekonstruksjoner kan over tid føre til muggvekst, sverting, råteskader og ødeleggelse av materialer. Fukt i mur og betong kan gi videre nedbrytning, dårlig inneklime og økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdene ikke følges opp, kan skadene utvikle seg og bli kostbare å utbedre.

Tiltak

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid.

Det anbefales å fjerne organiske materialer som utforede vegger og tilfarergulv mot terreng, da slike løsninger er risikokonstruksjoner.

Det må sikres tilstrekkelig ventilering i underetasjen.

Det anbefales å montere en fast avfukter for å stabilisere fuktforholdene og redusere risiko for mugg og råte.

Eventuelle tiltak på drenering og utvendig fuksikring bør vurderes i sammenheng med funnene.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn. Normale bruksmerker med tanke på alder.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens

Dører som ikke fungerer som de skal kan gi redusert brukskomfort og økt slitasje på både karm og dørblad. Dersom justering ikke utføres, kan avvikene forverres over tid.

Tiltak

Enkelte dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Det bør foretas tiltak på dører som har tydelige monteringsavvik eller slitasje som påvirker bruken.

! TG 1U Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier informerer om at det på et tidligere tidspunkt har vært observert mus i boligen. Dette anses som normalt med tanke på byggemåte og alder.

Det står en safe i underetasjen. Denne følger med boligen.

Opplysningene påvirker ikke den tekniske tilstanden i vesentlig grad, men registreres som informasjon til kjøper. Forekomst av mus i eldre boliger er vanlig og kan håndteres med normale forebyggende tiltak ved behov.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt, men boligen bør holdes tett og ryddig for å redusere risiko for ny aktivitet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er trolig fra byggeår.

Det er belegg på gulv og malte overflater på vegg. Sluk i plast.

Det ble målt fall på 5 mm fra topp gulv ved dør til sluk.

Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask er montert. Noen plassbygde skap.

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er rust på skruer i sluk.

Det er ikke oppbrett av belegg langs vegger eller på terskel.

Ingen membran på vegger.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt betydelig risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Uten tiltak kan dette føre til mugg, råte og omfattende skader i gulv og vegger.

Tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav.

Tettesjikt, sluk og røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Det må monteres mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Konstruksjon og utførelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet grenser mot yttervegg og annet våtrom, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre kontroll uten å skade konstruksjoner som ikke lar seg tilbakeføre uten inngrep.

Tilstand

Det foreligger ingen informasjon om tilstanden i konstruksjonene bak vegger og gulv, ettersom inspeksjon ikke har vært mulig. Det er derfor ikke mulig å vurdere om det finnes fukt, skader eller avvik i de tilliggende konstruksjonene.

Vurdering

Når hulltaking ikke kan utføres, må tilstanden vurderes som ikke undersøkt (IU). Dette innebærer at det ikke kan gis noen sikker vurdering av risiko eller eventuelle skjulte skader. Særlig i eldre våtrom kan det være risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner som ikke er synlige.

Tiltak

Ingen konkrete tiltak kan anbefales uten ytterligere undersøkelser. Dersom våtrommet skal renoveres, bør konstruksjonene åpnes og vurderes samtidig for å avdekke eventuell fukt eller skade.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble pusset opp i 2000, ihht tidligere salgsprospekt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

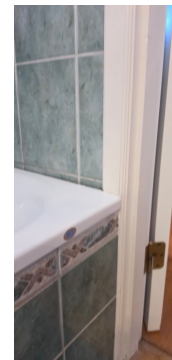
Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i karm, dørbblad og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til oppsvelling, deformasjon, muggvekst og råteskader. Over tid kan dette også påvirke tetthet og funksjon, og i verste fall skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller skiftes ut.

Dersom utskifting ikke gjennomføres, må området skjermes bedre mot vannsprut for å redusere risiko for videre skader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 15 mm fra topp flis ved dør og til sluk i dusj. Lokalt fall rundt begge sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Det er misfarging og utvasking av fuger. Noe sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk.

Det kan oppstå stående vann på gulvet, og vann kan renne ut av rommet ved større vannmengder.

Redusert fall og manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Skadede fuger kan føre til fuktinntrengning i underlaget og på sikt gi skader i konstruksjonen.

Tiltak

Det må foretas utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Fuger bør utbedres for å hindre videre fuktskader.

Selv om gulvet fortsatt kan lede vann mot sluk, skjer dette med redusert effektivitet, og risikoen for vannansamling er økt.

Ved fremtidig renovering bør gulvet bygges opp med korrekt membran, fall og høydeforskjell i henhold til gjeldende krav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk. Sluk er plassert i dusjnise og under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe synlig rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens

Manglende eller ukjent membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til mugg, råte og skader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler. Uten dokumentasjon eller synlig membran er det ikke mulig å vurdere om våtrommet er tett.

Tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes membran/tettesjikt.

Det må innhentes dokumentasjon dersom dette finnes.

Manglende eller usikker membranløsning innebærer at våtrommet bør renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Ved renovering må sluk, mansjett og tettesjikt utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, innebygget badekar og dusjnislje.

Badekaret er bygget inn med isoporplater som er flislagte. Det er laget en inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe flass på dusjarmatur.

Noe svelling i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Dersom avvikene ikke utbedres, kan fuktpåvirkning føre til videre nedbrytning av innredningen, redusert funksjon og behov for utskifting. Skader på innredning kan også være en indikasjon på fuktbelastning i rommet som bør følges opp.

Tiltak

Skadet eller svekket innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Dusjarmatur med flass bør vurderes rengjort eller utskiftet for å sikre normal funksjon og levetid.

Det anbefales å kontrollere for eventuelle lekkasjer eller fuktbelastning som kan påvirke innredningen videre.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon, sponplate og plast i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høye fuktverdier i sponplate mot dusjnislje.

Høye fuktindikasjoner målt på overflater i dusj på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres, er det fare for ytterligere skadeutvikling i form av:

mugg- og soppvekst

råteskader i treverk og sponplater

skader på tilstøtende konstruksjoner

dårligere innelima

Skadene vil normalt utvikle seg over tid og kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

Tiltak

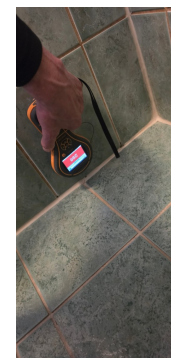
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.

Skadede konstruksjoner må åpnes og utbedres.

Organiske materialer i våtsone bør fjernes og erstattes med fuktbestandige løsninger.

Våtrommet bør renoveres slik at membran, tettesjikt og veggoppbygging tilfredsstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.

Oppvaskkum i stål.

Fliser på vegg over benk.

Innredningen er malt i senere tid. Det er normale bruksmerker med tanke på alder.

Noe trapping i benkeplaten og heng i fronter.

Det er ikke montert vannstopp eller komfryvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert et toalettrom i underetasjen. Vannklosettet er bygget inn i en trekasse som ser ut som en utedo. Vannsystemet er i rommet ved siden av.

Vasken er laget av en lakkert trestubbe. Kran integrert i en gammel brønnpumpe. Blandeventilen justeres på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens

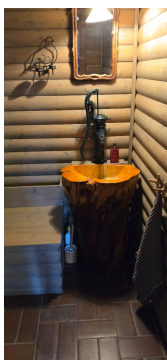
Manglende mekanisk avtrekk kan gi dårligere luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet over tid. Dette kan påvirke inneklime og bidra til slitasje på innredning og overflater. Avviket er primært funksjonelt og ikke knyttet til direkte skade.

Tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre bedre ventilasjon.

Lokal utbedring kan utføres dersom det oppstår slitasje eller fuktpåvirkning på innredningen.

Det er ikke behov for ytterligere tiltak utover dette basert på dagens observasjoner.



UNDERETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er ikke lenger i funksjon. Aggregatet er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et rom-i-rom. Hvis det skal brukes som kjølerom, bør det gjøres utbedringer for å sikre tilstrekkelig lufting langs vegger og gulv. Hvis ikke vil det være fare for utvikling av fuktskader/råte i bakenliggende konstruksjoner.

Det er noen synlige fuktmerker og svartsopp.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Dersom rommet ikke utbedres, kan fuktproblemene utvikle seg videre og føre til:

mugg- og soppvekst
råteskader i bakenforliggende konstruksjoner
dårlig inneklime

behov for omfattende reparasjoner på sikt

Rommet kan ikke brukes som kjølerom uten risiko for skadeutvikling.

Tiltak

Dersom rommet skal tas i bruk som kjølerom igjen, må det bygges om til en korrekt rom-i-rom-løsning med lufting langs vegger og gulv.

Eksisterende fukt- og soppangrep må fjernes, og skadede materialer må skiftes ut.

Dersom rommet ikke skal brukes som kjølerom, bør det likevel rengjøres og tørkes ut, og eventuelle skadede materialer bør fjernes for å hindre videre utvikling av sopp.

Videre overvåkning anbefales for å sikre at fuktproblemene ikke utvikler seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran tilgjengelig på teknisk rom.

Vannfilter montert etter stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Konsekvens

Eldre vannledninger kan plutselig få lekkasjer eller brudd, noe som kan føre til omfattende vannskader. Redusert vanntrykk kan også påvirke funksjonaliteten i sanitærutstyr og daglig bruk. Selv om anlegget fungerer i dag, er risikoen for skader økende med alder.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som kan vurdere behov for tiltak eller utskiftning.

Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge anlegget fungerer, men alder tilsier at skader kan oppstå plutselig.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut vannrør.

Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og vanninntaket bør også kontrolleres.



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel. Selv om dagens funksjon er tilfredsstillende, er risikoen økende med alder.

Tiltak

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer. Anlegget bør likevel følges opp jevnlig på grunn av alder.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut avløpsrørene.

Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, og det anbefales å planlegge dette som del av større vedlikeholdsarbeider.



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et ventilasjonssystem fra byggeår, med ventiler inn til alle oppholdsrom. Anlegget distribuerer også varme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til:

dårligere luftkvalitet

økt fuktbelastning i rommene

risiko for kondens og muggvekst

reduert komfort og inneklima

Over tid kan dette også påvirke bygningsmaterialer negativt.

Tiltak

Anlegget bør sjekkes av fagperson for vurdering av kapasitet, funksjon og behov for service eller utskiftning.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilluft.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om anlegget fungerer som forutsatt.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i hele boligen.

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpa i 2024.

Det er en fyrkjele i underetasjen. Denne er oppgradert med to varmeelementer, hhv på 3 og 6 kw.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Gjelder sentralfyren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Konsekvens

Uten jevnlig service kan anlegget få redusert effekt, høyere energiforbruk eller tekniske feil. Det kan også oppstå risiko knyttet til brann sikkerhet eller overoppheting dersom komponenter ikke fungerer som de skal. Over tid kan manglende vedlikehold føre til kostbare reparasjoner eller behov for utskifting.

Tiltak

Det bør utføres service på fyrkjelen for å sikre trygg og effektiv drift. Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle slitasjepunkter eller behov for utskifting.

Lufttilluft varmepumpen har nylig fått service og krever ingen tiltak nå.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.

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.

Konsekvens

Feil eller mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre: risiko for varmgang og i verste fall brann redusert sikkerhet ved drift

økt risiko for funksjonssvikt

Dersom tanken er eldre enn 20 år, øker også risikoen for lekkasjer som kan gi omfattende vannskader.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Elektriker bør kontrollere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

Dersom tanken viser seg å være eldre enn 20 år, bør utskifting vurderes som del av forebyggende vedlikehold.



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

Sikringsskap med 17 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i garderoberoommet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Tilgjengelig i boligmappa.no.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Eier informerer om at det er brudd i ledning på varmekabler i gulv i hallen i underetasjen. Disse fungerer derfor ikke.



TOMTEFORHOLD

TC 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er oppgradert i 2016. Det er lagt drenerør og drenerplast langs vegger. Arbeidet er gjort av Kjell Harlem og ved egeninnsats.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens

Dersom sprekkeformene ikke utbedres, kan de utvikle seg og føre til:

økt fuktinntrengning i grunnmur

frostskader i puss og blokkverk

svekkelse av overflatebehandling

risiko for større skader på sikt

Selv om dagens avvik ikke vurderes som kritiske, bør de tas på alvor for å bevare konstruksjonens levetid.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Sprekkene bør renses, fylles og overflatebehandles med egnet materiale.

Omfanget bør vurderes av fagperson dersom sprekkeformene øker i størrelse eller antall.

Videre overvåkning anbefales.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bunnledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens

Eldre vann- og avløpsledninger har økt sannsynlighet for lekkasjer i grunnen innsig av masser i avløpsrør trykkfall eller redusert vannmengde kostbare reparasjoner ved brudd risiko for skader på bygning eller utearealer ved lekkasje Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel når anlegget er gammelt.

Tiltak
Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge anlegget fungerer som normalt.
Anlegget bør følges opp jevnlig på grunn av alder.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller større arbeider på tomten vil det være naturlig å skifte ut både vann- og avløpsledninger.
Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, og dette bør tas med i planlagt vedlikehold.

! TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det ligger en septiktank på eiendommen. Eier informerer om at denne er sanert og fylt igjen.

Siden septiktanken er ute av bruk og fylt igjen, og det ikke foreligger teknisk dokumentasjon eller mulighet for inspeksjon, settes tilstandsgrad til IU – ikke undersøkt. Det er ikke mulig å verifisere om saneringen er utført i henhold til gjeldende krav på tidspunktet. Manglende dokumentasjon og fravær av inspeksjonsmulighet gjør at tilstanden ikke kan vurderes. Dette er vanlig for eldre, utgåtte septiktanker som er fylt igjen uten krav til etterkontroll.

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en eldre sentralfyr i boligen. Nedgravd oljetank på eiendommen. Sentralfyren er oppgradert med elektrisk varmekolbe. Gjenstående rør og måler er i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Konsekvens

Dersom tanken ikke fjernes eller saneres, kan dette medføre: risiko for lekkasje til grunnen forurensning av jord og grunnvann kostbare opprydnings- og saneringsarbeider ansvar for miljøskade etter forurensningsloven Selv små lekkasjer kan gi store konsekvenser over tid.

Tiltak
Røropplegg og nedgravd tank må fjernes eller saneres i henhold til gjeldende forskrifter.
Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å avklare tankens tilstand og korrekt fremgangsmåte.
Dokumentasjon på utført sanering bør oppbevares for fremtidig eierskifte og myndighetskrav.



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 910 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

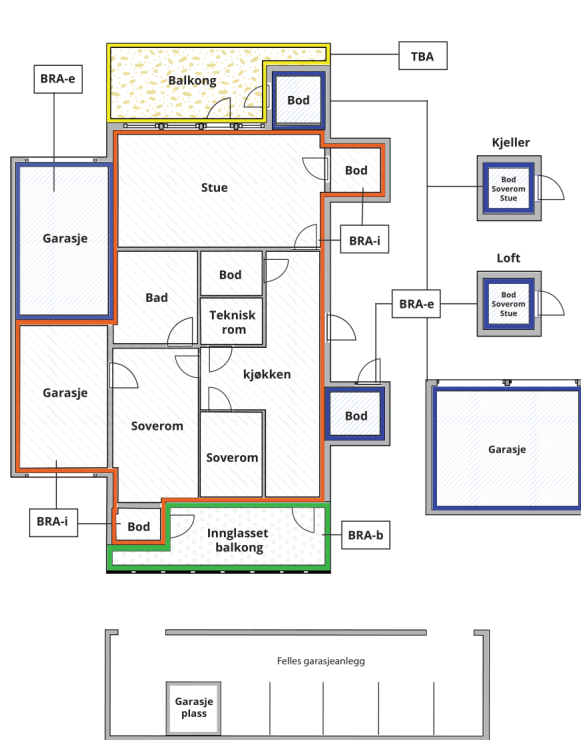
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	123			123	
1. Etasje	138			138	74
Loft					
SUM	261				74
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje, bod 1, bod 2, teknisk rom, toalettrom, kjellerstue, gang m/trapp, bod 3, kjølerom, hall		
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, bad, garderobe, gang med trapp		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Platting, terrasse og steinlagt område ved inngangen er inkludert i TBA.

Takhøyder i første etasje er fra 2,43-2,45 meter.
I underetasjen er takhøyden fra 1,97-2,29 meter.

Arealer inkluderer trapper, sjakter og plassbygde skap.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet opp mellom tv-stue, stue og kjøkken. Badet var tidligere delt i to med en lettvegg.
I underetasjen er det etablert et toalettrom i hallen og et kjølerom i den ene boden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Vedskjulet er ikke med i målingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Annekset er godkjent som lekestue. Den er bygget noe større enn på tegninger.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Mona Kristin Bergstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	24	8		0	3680.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krossbyveien 3

Hjemmelshaver

Bergstrøm Mona Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flateby i Aremark kommune. Det er kort vei inn til Aremark sentrum der det finnes butikk, bensinstasjon, skole og barnehage.

Adkomstvei

Privat vei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stor gårdsplass, gressplen og enkel beplantning. Deler av tomten er beholdt som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Oppholdsrom

Byggeår

1982

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Kommentar

Ihht byggetillatelse

Beskrivelse**Konstruksjon og utførelse**

Annekset er oppført med trebjelkelag på lecablokker. Vegger og tak består av enkel trekonstruksjon. Det er montert isolerglassvinduer og malt tredør. Taket er tekket med betongtakstein. På baksiden er det bygget et vedskjul av stålplater. Bygget fremstår som en enkel konstruksjon uten dokumentert oppbygging etter moderne byggtekniske krav. Bak er det bygget et vedskjul av stålplater.

Det er sprekker og råte i kledning.

Bygget har ikke takrenner.

Det er synlige skjevheter. Noe fuktmerker på overflater.

Døren tar i plattingen.

Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.