

Tilstandsrapport



Enebolig



Nylinna 99 , 2849 KAPP



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 99,99,99, bnr. 23,24,61, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 21087-1670

Referansenummer: AL1296

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Lundhaug



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.

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug

Uavhengig Takstingeniør

vegar@takstcon.no

454 26 715



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Støpt grunnmur og ringmur. Støpt gulv på grunn i kjeller.
Krypkjeller/blindkjeller under tilbygg. Trebjelkelag i etasjeskille.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel
utvendig. Saltakkonstruksjon teknet med metallplater. Kombinert
kaldt loft og isolert skråtak. Vinduer og dører i treverk.
Utvendige beslag, renner og nedløp i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 164 m² over 1 etasje med kjeller.
Veranda med takoverbygg mot sørvest med adkomst fra stue.
Overbygget uteplass foran inngangen.
Garasje med 1 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra ca 1959 og tilbygd/ombygd på 1970-tallet..
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens
energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer. I hovedsak
åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og
beplantning. Gruset gårdsplass. Skiferheller foran garasje.

Enebolig - Byggeår: 1959

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:
Panelplater. Panel. Malt strie. Tapet. Mur puss/mur/betong.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Laminat. Gulvbelegg. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Etasjeskille i tilbygg er ukjent. Deler av tilbygg er støpt gulv på grunn.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe i teglstein. Pipe ifm plassbygget peis har ikke kjent utførelse.
Plassbygget peis med innsats. Peisovn. Sotluke i kjellerstue. Sotluke
utvendig.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1
-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vaskerom

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i
taket.
Støpejernssluk. Panelovn.
Servant på vegg med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over
servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.
Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i
rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og
underskap. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med
ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med
åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for
disse rommene.

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 1997 er plassert i klesskap på
soverommet 1.et.
Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 1974 er plassert i kjellerbod.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

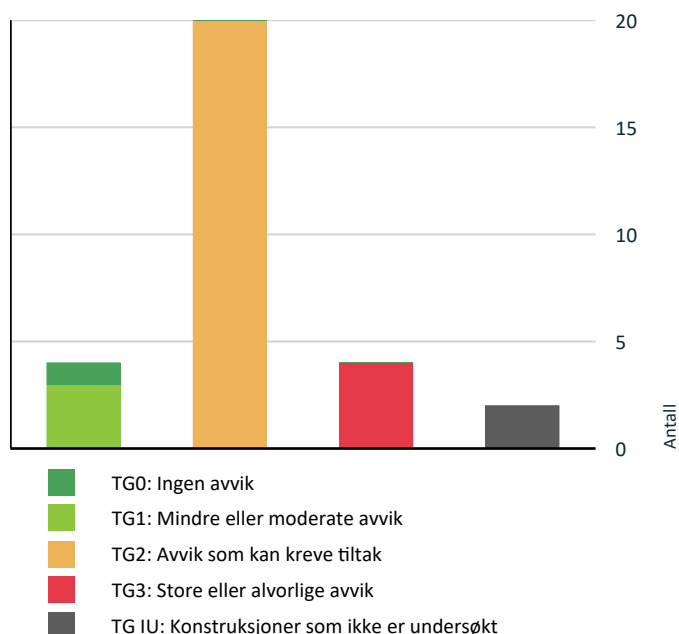
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

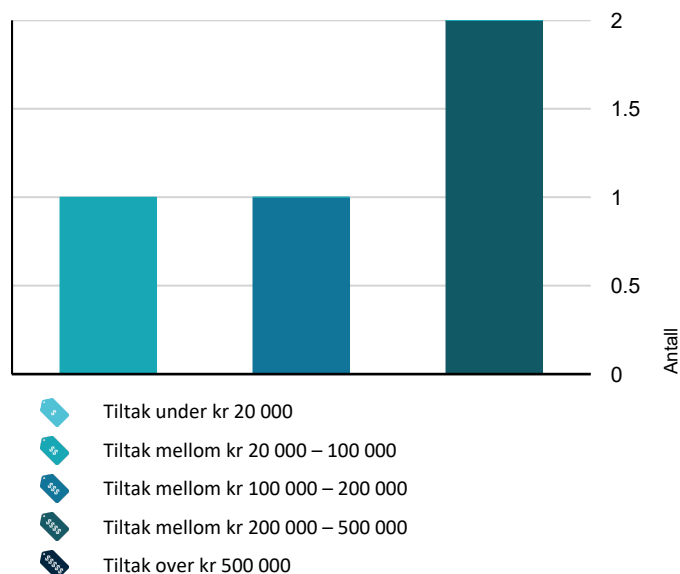
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

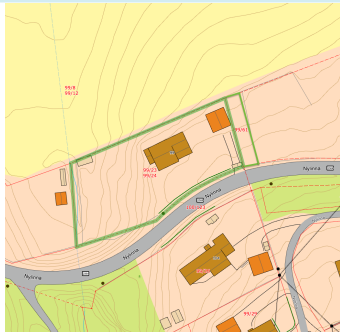
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Ca byggeår. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/repasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/repasjon og løpende vedlikehold må påregnes.

Bygningen er ca 67 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Tilbygg / modernisering

2025	Spyling og inspeksjon av utvendig avløpsrør. Det ble avdekket avvik ved avløpet. Utført av firma. Rapport Rørinspeksjon og lekkasjesøk bør gjennomgås av kjøper. Rapport datert 05.04.2025
2023	Nytt sikringsskap. Utført av firma. Elreg Elektro.
1996	Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp.
1970	Huset ombygd i periode på 1970-tallet, med et tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Tilstandsgrad settes kun på grunnlag av alder.

Da tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av alder anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser av taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.

Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert utifra alder. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd på selve taktekkingen leker og undertak.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av beslag, takrenner og nedløp når det er snøfritt.

Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og det som er tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over veranda.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.



- Frostsprengt takrennenedløp.



- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over veranda.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning er trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

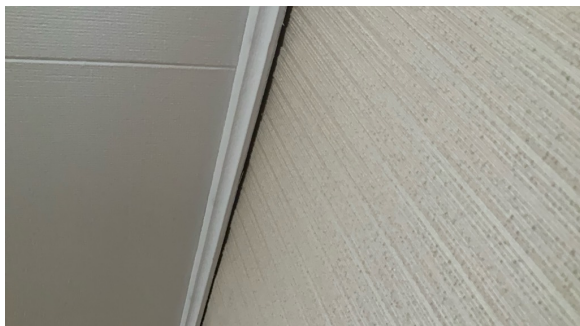
Vurdering av avvik:

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

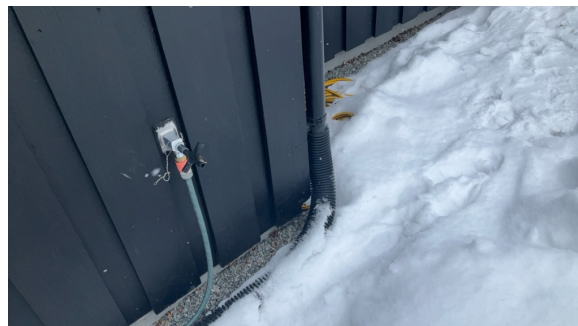
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/reduert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.
 - Det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må det påses at ventiler av veggkonstruksjon ivaretas. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.
 - Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endaved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
 - Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
 - Det anbefales å følge med på videre utvikling på skjevheter. Om skjevheter forverres må det iverksettes tiltak.

Tilstandsrapport



- Skjevheter på yttervegg mot nordvest er registrert. Sprekk mellom taklist og vegg.



- Lav høyde mellom grunnen og kledning.



- Sprekker nederst på kledning er registrert.



- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Kaldt loft og kombinert kaldt loft/isolert skråtak. Lufteventiler i gavl. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ikke adkomst til loft på befaringsdagen. Luke i gavl. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå oppover snødekket tak uten snøfangere for å komme til luke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende/reduert lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør etableres trygg/sikker adkomst til loft slik at loft og takkonstruksjon kan kontrolleres på en trygg/sikker måte.

Tilstandsrapport



Ikke adkomst til loft på befaringsdagen. Luke i gavl. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå oppover snødekket tak uten snøfangere for å komme til luke.



Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer har varierende alder og utførelse.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1977, 1984/85, 1993.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det registreres is på innsiden av vinduet i vindfang 1.et.
- Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Enkelte tettelisten var harde/slitt.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



- Det registreres is på innsiden av vinduet i vindfang 1.et.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk uten vindu.

Ytterdør i treverk med 1+1 lag glass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Merking i glass 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør i kjeller:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Utettheter mellom karm og dørblad kan føre til kald trekk og økte fyringskostnader. Det bør gjøres tiltak slik at utettheter mellom karm og dørblad elimineres.



- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med takoverbygg mot sør vest med adkomst fra stue. Overflater i treverk. Rekkverk i metall. Rekkverkhøyde på ca. 73cm. Bærende konstruksjoner i betong.(betong søyler og betongdekke)

Konstruksjonen er bygget helling ut fra bygget slik ev vann ikke renner inn mot huset. Takoverbygg i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Vegger i trekonstruksjoner med vindu på kortsidene.

Overbygget uteplass foran inngangen. Skiferheller lagt på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Tilstandsrapport



- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

! TG IU Utvendige trapper

Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Panel. Malt strie. Tapet. Mur puss/mur/betong.

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

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Manglende ferdigstilling av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.
- Gulv er ikke lagt etter anvisninger. Ikke tilstrekkelig avstand/omlegg på endeskjøter.
- Enkelte skjøter har gått ifra hverandre på laminatgulv.
- Misfarging på vegg ved pipe. Dette kan skyldes kondens eller utettheter ifm pipebeslag.

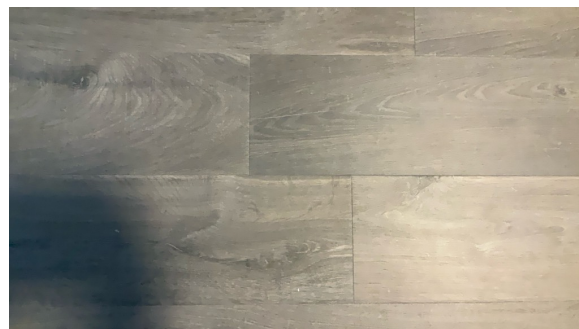
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

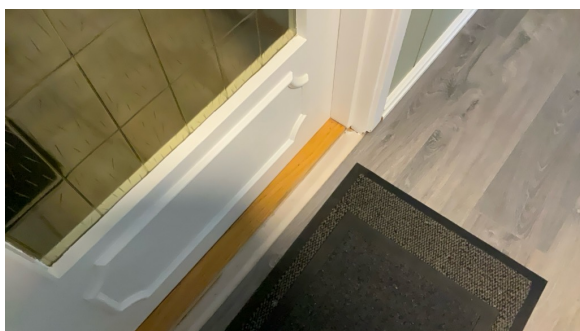
- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Produsentens garanti gjelder kun dersom monteringen er utført etter anvisningene. Hvis ikke, kan reklamasjoner bli avvist, og du må selv dekke kostnader for demontering og ny montering.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til misfarginger på vegg.



- Enkelte skjøter har gått ifra hverandre på laminatgulv.



- Gulv er ikke lagt etter anvisninger. Ikke tilstrekkelig avstand/omlegg på endeskjøter.



- Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.



- Misfarging på vegg ved pipe. Dette kan skyldes kondens eller uttettether ifm pipebeslag.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Etasjeskille i tilbygg er ukjent. Deler av tilbygg er støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 20 mm.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og sviakt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og sviakt, dette vurderes ikke til å være et avvik.

En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ sviakt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

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.
- Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
- Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret.

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.

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller 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.

- Fuktopptrekk via kjellergulv kan være en naturlig årsak av manglende fuktsperre, det er risiko for fuktskader i organisk materiale i nær tilknytting kjellergulv. Organisk materiale bør særlig inspiseres for fuktskader. Fuktsperre mot grunnen må etableres for å unngå fuktopptrekk.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Pipe ifm plassbygget peis har ikke kjent utførelse. Plassbygget peis med innsats. Peisovn. Sotluke i kjellerstue. Sotluke utvendig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Eiers opplysning: Ingen ildsteder har fyringsforbud. Peis har merknad fra siste tilsyn med at den skal ha en plate inne i peiskappen. Piper og ildsteder er kontrollert i 2025. Sotluke i kjeller for hovedpipe har merknad om ikke godkjent luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik må utbedres for å lukke avviket.
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befarings tidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.



Sotluke ikke godkjent

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur og delvis synlig grunnmur. Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at utførede konstruksjoner i rom under terreng er innebygde konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Hulltaking for fuktmåling i utført konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i gang innenfor vindfanget i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.
- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt (23,9 vekt%) og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingen som er gjort er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Pga nevnte forhold er disse utforede ytterveggene under utvendig terrengnivå en risikokonstruksjon fordi de kan ha skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

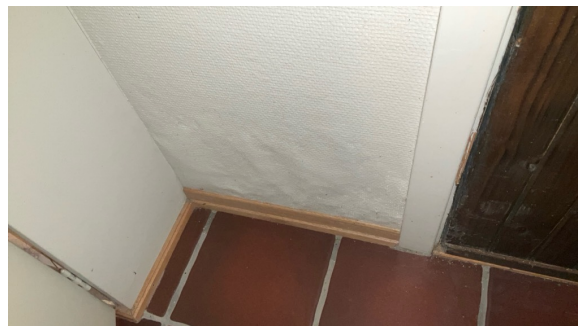
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere inneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
 - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Eventuelle tiltak og kostnadskonsekvens baseres på resultat av undersøkelsen.
 - Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.
 - Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

Tilstandsrapport



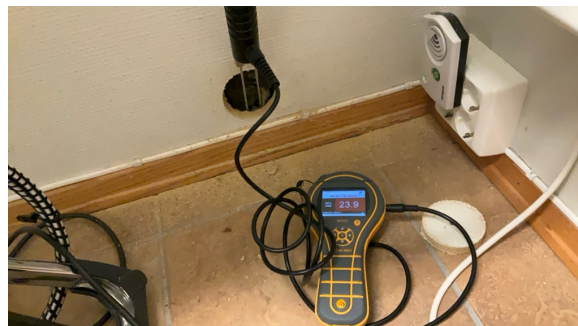
- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.



- Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.



- Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
- Tjæreapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.



- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt (23,9 vekt%) og dette er en indikasjon på at veggene er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

TG 2 Krypjkjeller

Det er indikasjoner på at det er en krypkjeller/blindkjeller under tilbygget. Det registreres ventiler i ringmur. Ingen adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventiler av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventiler må etableres.
- Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnslag og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.
 - Hvis en trapp har for store åpninger i opptrinnene øker risikoen for fall gjennom åpningen. Små barn kan falle gjennom eller sette fast hodet eller kroppen. Hvis åpningen er stor, kan foten eller hælen komme gjennom og føre til ulykker. Åpninger i opptrinn må reduseres til maks 10cm for å lukke avviket.
 - Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp har ikke rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
 - Justering av enkelte dører må påregnes. Når innerdører "går på karm" betyr det at døren tar i karmen når den åpnes eller lukkes. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i enkelte gulv. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si

Tilstandsrapport

noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Fliser på vegger og gulv. Malt slett tak.

Gulvvarme.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eventuelt tettesjikt/membran har oppnådd forventet brukstid.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig.
- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.
- Ikke tilstrekkelig fuktsikring rundt rørgjennomføringer. Dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Sprekk i flis over dør.
- Fuktsvellinger i taket rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



- Fuktsvellinger i taket rundt ventil.



- Ikke tilstrekkelig fuktsikring rundt rørgjennomføringer. Dette øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

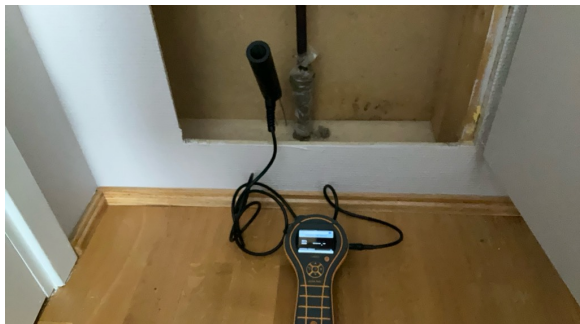
Tilliggende konstruksjoner våtrom

For kontroll av fukt i tilliggende konstruksjon ble det benyttet inspeksjonsluke på soverommet mot dusjsone. Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling i vegg mot dusjsone.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Fliser, malt puss og panel på vegger. Himlingsålater i taket.

Støpejernssluk. Panelovn.

Servant på vegg med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Rør er montert åpent. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har ikke tegn til tettesjikt/membran.
- Panel er ikke til bruk i våtsoner.
- Ikke tegn til tettesjikt/membran i sluket.
- Slukløsning har oppnådd forventet brukstid.
- Løse veggfliser.
- Bom/hullrom under fliser.
- Ikke mekanisk avtrekk.
- Ikke etablert tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



- Panel er ikke til bruk i våtsoner.



- Løse veggfliser.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt "Generell" Våtrom.

Kostnadsestimat er tatt med i punktet Våtrom "Generell".



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.
Selv om det ikke ble registrert unormale verdier er ikke rommet fuktsikkert.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.
Selv om det ikke ble registrert unormale verdier er ikke rommet fuktsikkert.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Synlige skjøter på veggstrie.
- Blemmeri strie bak kjøleskap.
- Enkelte slitasjer/skader er registrert.
- Enkelte monteringsdetaljer er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjøkkeninnredning er fornyet, hele innredningen er ikke byttet.



- Synlige skjøter på veggstrie.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er registrert trykkslag i vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for fremtidige lekkasjer med påfølgende vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann for å avdekke årsak til trykkslag. Konsekvensen av trykkslag som har pågått over tid kan være lekkasjer eller rørbrudd.



Vanninntak, stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i plast.



Avløpsrør i plast og støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper

Tilstandsrapport

har andre brukskrav.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 1997 er plassert i klesskap på soverommet 1.et.
Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 1974 er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte til nye varmtvannsberedere som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å redusere risikoen for lekkasje. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må beredere skiftes.
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder i kjeller.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder i skap på soverom 1.et.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Inntak med skrusikringer.

Fremlagt samsvarserklæring gjelder for bytte fra skrusikringer til jordfeilautomater og montering av overspenningsvern.
Eventuelt manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Tilstandsrapport

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon og det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget.

Sikringsskap ble oppgradert i 2023. Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappa. (boligmappa.no)

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringsskap



Inntak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
- Grunnmursplast mangler avslutningslist/klemlist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukning av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tilstandsrapport

- 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 underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

- Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.



Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Grunnmur er delvis innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.
Ringmur i mur/betong under tilbygg mot garasje.
Ukjent fundamentering under tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



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

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Flat/skrånende tomt.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig synlig del av vannledning er i plast. Utvendig avløpsrør er ifølge rapport fra rørinspeksjon i: plast og soil/støpejern.

Boligen ble tilkoblet offentlig avløp i 1996. Ukjent/ikke opplyst alder på vannledning, men er med stor sannsynlighet av eldre dato.

Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk. Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeomfanget avventer.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Sammendrag fra rapport rørinspeksjon og lekkasjesøk:

Deformasjon og forskyvning på 3 meter fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Det samme gjelder på 12.8 meter i overgang inn i avviklet septik. Bør utbedres.

Sett bort fra skadene ser man helt vanlig slitasje og bør kunne fungere i daglig bruk. Sett med skader vil det ikke fungere til daglig bruk.

Kloakk avløp anses som kritisk skadet og ville under en godkjent / ikke godkjent formening være underkjent.

Det er gjort vurdering av rørfornyelse innvendig da kunde har fliser på gulv, endelig svar på om dette er mulig med det opplyste skadeomfanget avventer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig avløpsrør må utbedres/skiftes ut. Deformasjon og forskyvning fører til ansamling av papir og sedimenter som fører til tetninger og tilbakeslag. Kostnadsestimat er usikkert og kan derfor overstige det oppgitte estimatet. For å få en riktig pris må det innhentes priser/tilbud fra entreprenør.

Vannledning: Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

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

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

Tilstandsrapport

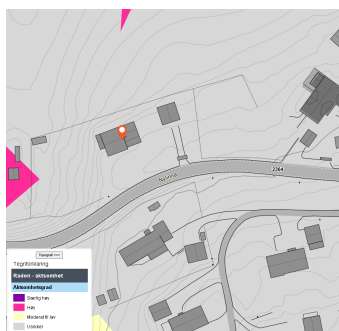
- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

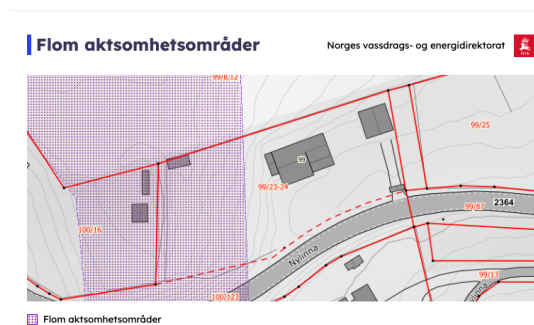
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helseskader.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og dette kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.



Radonaktsomhetskart



Flom aktsomhetsområde

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

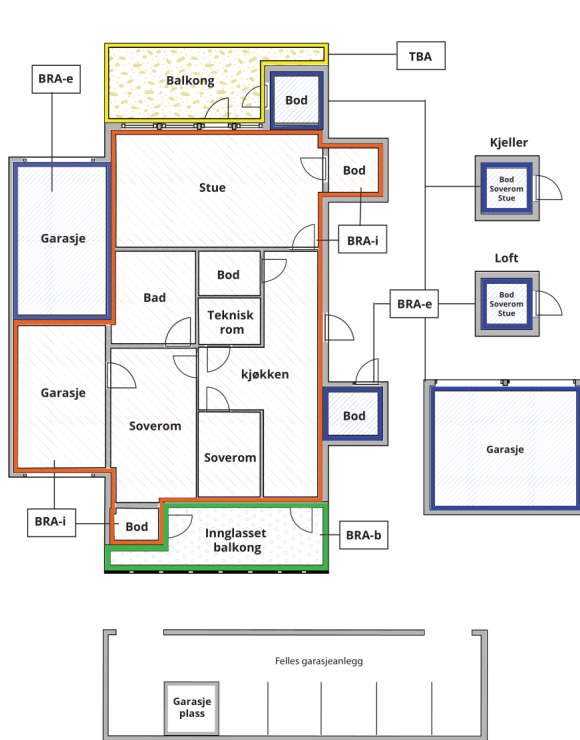
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kaldt Loft					
1.Etasje	111			111	22
Kjeller	53			53	
Krypkjeller					
SUM	164				22
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt Loft		Kaldt loft	
1.Etasje	Vindfang, hall, soverom, bad, spisestue m/trapp, stue, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, gang, bod, stue m/trapp, soverom, vaskerom		
Krypkjeller		Kryperom/blindrom	

Kommentar

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

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

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

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

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Overbygget veranda utenfor stue og overbygget uteplass foran inngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Garasje

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		40		40	
Krypkjeller					
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vindfang, bod, bod 2	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

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

Krypkjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Hendy Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	23		0	2286 m ²	Matrikkelrapport	Eiet

Adresse

Nylinna 99

Hjemmelshaver

Skoglund Hendy

Kommentar

Beregnet tomteareal opplyst i matrikkelrapport. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	24		0		Skylddelingsforretning datert 20.07.1961	Eiet

Adresse

Nylinna 99

Hjemmelshaver

Hendy Skoglund

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	99	61		0	176 m ²	Fremlagt målebrev datert 04.05.1983	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Hendy Skoglund

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplan Østre Toten

Flomfare

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Boligbebyggelse - nåværende.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt ringmur. Krypjkjeller under ca halve bygget med overliggende etasjeskille i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i garasjedelen. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Undertaksbord. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Snøfangere på den ene siden. Vinduer med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass. Inngangsdør i treverk. Vippeport i treverk. Luke til krypkjeller i treverk. Innlagt strøm. Trapp i treverk opp til hems.

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
Energirapport	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	29.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Situasjonskart over eiendommen	29.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring gjelder for bytte fra skrusikringer til jordfeilautomater og montering av overspenningsvern. Ikke datert. Registrert i boligmappa 26.11.2023	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje		Tegning er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger av boligen		Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Boliginfoskjema	28.01.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Innhentet		Nei
Rapport Rørinspeksjon og lekkasjesøk	05.04.2025		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad garasje	12.08.1980		Gjennomgått		Nei
Målebrev eiendom 99/61	04.05.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	Lagt til nytt situasjonskart som i tillegg viser eiendom 99/61. Kilde under eiendom 99/24

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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