

Tilstandsrapport



Enebolig



Camilla Colletts veg 35, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28, bnr. 753

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 20243-2423

Referansenummer: KZ1536

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementstein. Sekundærtkking med asfaltpapp. 2 stk takvinduer mot syd.

Terrasse 1.etasje mot sydvest, konstruksjoner fra byggeåret og 2011. Eldre terrassedel fundamentert med kreosotstolper, nyere del med betongsøyler. Eldre gulvkonstruksjon med CCA-impregnerte 21 mm terrassebord. Nyere del med CU-impregnerte 28 mm terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Levegg mot øst. Deler av terrasse med inntrukket utførelse ved gavl mot vest.

Delvis inntrukket inngangsparti ved hovedinngang 1.etasje. Trapperepos og tilstøtende terrasse fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Overbygget terrasse ved gavl 1.etasje mot øst, adkomst via soverom. Fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Terrasser ved 2.etasje mot vest og øst. Adkomst via stue og soverom. Gulv med CCA-impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med handløper. Deler av balkonger med lav himlingshøyde.

Lokale utbedringer av rekkverk og terrassegulv utført høsten 2025, nytt trevirke med CU-impregneret treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Dørblad i malt heltre fra byggeåret. Formpresset dørblad mellom kjeller og utleiedel av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom kjeller med blandet alder. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner med servant i innredning, veggghengt toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett av nyere dato. Lokale fallforhold, samt gulvsluk ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst/sikt. Dusjkabinett plassert over gulvsluk. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom tilknyttet hoveddel. Adkomst via nedre trapperepos. Nivåtrinn fra repos til gulvnivå på vaskerommet. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte plater. Veggghengt vaskekum i metall. Laminert innredning. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygde skap mot grunnmur. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Gulv med lokalt fall til sluk. Øvrig gulvflate med varierende fallforhold, deler av gulv med noe motfall. Overflater og installasjoner ikke fullstendig kontrollert grunnet plassering av innbo. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom 2

Vaskerom tilknyttet utleiedel. Gulv med betong. Vegger med malte plater. Installasjon med veggghengt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ingen etablert varmekilde eller ventilasjon. Gulv uten

sluk/lekkasjesikring. Åpne avløpsrør ført til slukpote på tilstøtende vaskerom.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 1.etasje opplyst oppgradert i 2011. Lokal utbedring av gulvsluk og membran, samt gulv- og veggflater i dusjnise utført i etterkant av befaringen. Fremlagt dokumentasjon utarbeidet av Bevar Våtrom AS, arbeid ferdigstill november 2025. Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater. Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnise med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnise med skyvedører og tett terskel. Fall er etablert til begge gulvsluk i dusjnisen. Øvrig gulv har ikke etablert sluk, og gulvet fremstår som tilnærmet flatt. Dørterskel har flissokkel. Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon er løst med mekanisk punktavtrekk, og tilluft tilføres via spalte under dørbladet. Baderommet har tilkomst til badstue. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 2010. Dokumentert utførelse av lokal reparasjon av sluk, tettesjikt, samt gulv- og veggfliser utført av Bevar våtrom AS høsten 21025. Øvrig del av baderommet uten dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 2.etasje fra byggeåret 1986. Gulv i dusjnise med beleg, øvrig gulv og vegger med fliser. Installasjoner med veggghengt toalett, servant i heltre innredning. Dusjnise med forheng og høy terskel. Etablert fall til sluk i dusjnise, øvrig gulv uten tilknytning til sluk. Deler av baderommet med lav skråhimling. Plassbygde skap i knevegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, ukjent om gulvvarme er etablert i dusjnise. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. tilluft via spalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredninger kjeller av nyere dato. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med malte plater, glassplate ved kokeopp. Integrert kokeopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt. Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2011. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap i skapnise. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etasje med adkomst via entre. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Gulv med fliser. Vegger med flisbrystning og malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Naturlig avtrekk via veggventil, opplyst med avkast via luftehatt. Badstue med adkomst via baderom 1.etasje. Dørblad i glass. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Deler av badstue med lav himlingshøyde. Gulv med sluk. Innredninger i heltre. Elektrisk badstueovn. Ingen etablert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. 3-fase 230V. Overbelastningsvern med 53A automatsikring. 3-fase 32A kontakt montert i kjellerbod.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i kjellerbod under trappeløp. Inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, sikringer opplyst fra ca. 2011. Hovedsakelig åpne PR-installasjoner fra byggeåret. Gulvvarme-kabler på badet 1. etasje av nyere dato, øvrig gulvvarme-kabler fra byggeåret. Downlightsinstallasjoner i kjeller av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Deler av boligens rominndeling samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger.

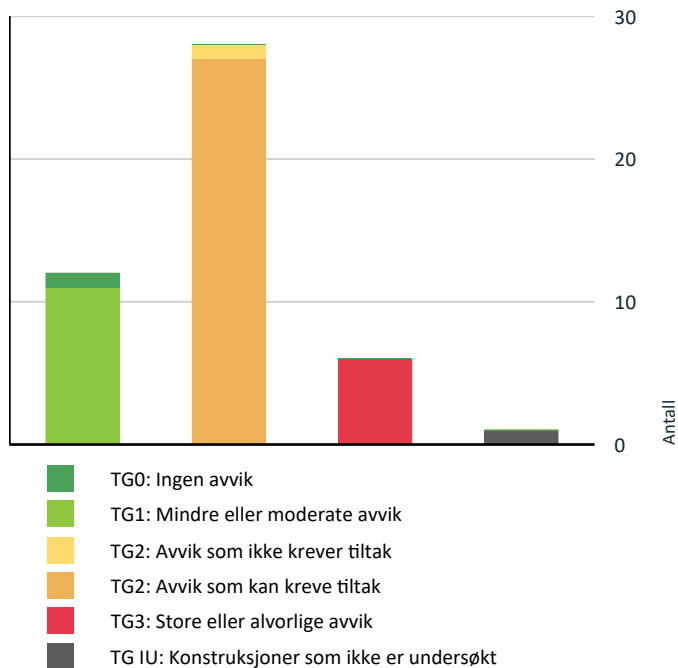
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremlagt.

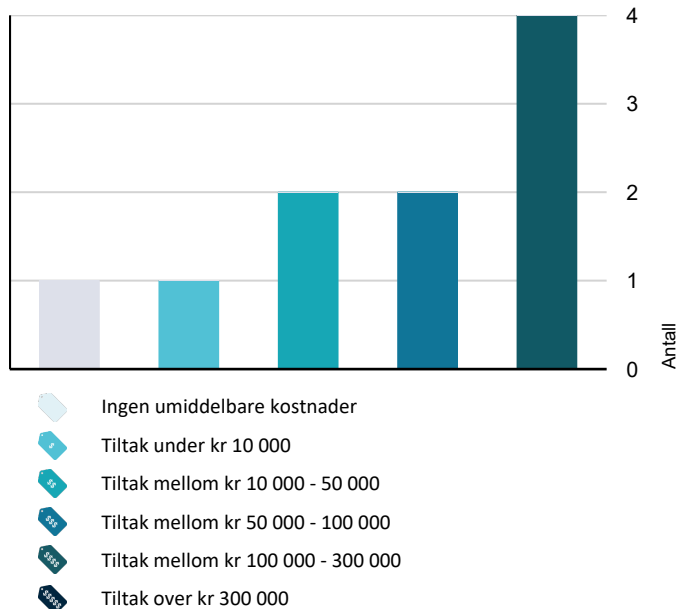
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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 > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av vedlikehold ved innvendige og utvendig installasjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sementstein. Sekundærtkking med asfaltapp. 2 stk takvinduer mot syd.

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

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Ifølge Byggforsk byggdetalblad er forventet levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca. 50 år. Fugleband er ikke montert ved takfot. Takvinduer anses som en risikokonstruksjon med hensyn til mulig inntrengning av nedbør eller smeltevann. Dette skyldes at overganger og detaljer rundt takvinduer ofte er mer utsatt for lekkasjer enn øvrige deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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 takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere lokal utbedring ved behov.

Taket nærmer seg forventet levetid, og det er risiko for at lekkasjer eller skader kan oppstå uten at dette oppdages fra bakkenivå. For å redusere risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen, bør det vurderes å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold.

Manglende fugleband ved takfot kan føre til økt risiko for at fugler og smådyr kommer inn under taksteinene, noe som kan skade undertaket og re
dusere takets funksjon.

Takvinduer utgjør en risikokonstruksjon med hensyn til lekkasjer, og det bør følges opp med jevnlig kontroll for å unngå inntrengning av vann og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Eiers bilde høsten 2025 ifb. med kontroll og oppgradering av tettesjikt ved takvinduer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Takvann ført via internt overvannsnett, ukjent uttrekk. Malte vindskier, isbord utført med kantstein, nedre del av vindskie dekket med metallbeslag. Takstige montert til pipeløp. Overgangsbeslag under takvinduer utført med blyplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av vindskiene har råteskader. Noe skjolder på undertaksduk ved takvinduer. Nedløpene har skader etter frostsprengning, noe som kan settes i sammenheng med tidligere ispropp i overvannsnett. Feieplattform mangler ved pipen. Ifølge Byggforsk bygghdetaljblad er forventet levetid for renner og nedløp ca. 30 år, og for beslag ca. 25 år

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Deler av vindskiene med råteskader bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Skader på nedløp etter frostsprengning bør utbedres for å sikre korrekt bortledning av takvann og unngå fuktskader på bygget.

Skjolder på undertaksduk ved takvinduer bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre vanninntrenging.

Feieplattform bør monteres ved pipen for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til adkomst for feier.

Ettersom renner, nedløp og beslag har passert forventet brukstid, bør det vurderes utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Arkitekttegnet enebolig. Yttervegger med bindingsverk. Fasader med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader uten etablert luftesjikt mot vindspærre. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

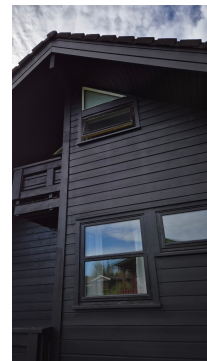
- Det er avvik:

Kledningsbord har enkelte glipper og endesprekker. Malingsfilmen viser noe slitasje på utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Ifølge Byggforsk bygghdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjon fra byggeåret. Understøtte på yttervegger og tresøyler. 2.etasje med skråisolerte himlinger. Isolerte raftekott. Uisolerte knevegger. Raftekott ikke fullstendig kontrollert grunnet større omfang med innbo. Raftekasser med luftespalter, spalter uten fluenetting. Takkonstruksjon fremstår med etablert lufting via raft og under mønestein.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Deler av innredede raftekott med eksponert mineralull. Deler av dampsperrer med glipper i overganger. Tegn til støvdeponering i mineralullplater, årsaken settes i sammenheng med lekkasjeluft via takkonstruksjonen. Deler av himling på raftekott uten isolasjon. Takkonstruksjon mot sydøst med skjevheter. Utvendige avslutninger av limtreåser med eksponert endeved. Limtreåser med noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Omfanget av kondensrelaterte følgeskader i takkonstruksjonen bør følges opp, spesielt i perioder med økt fuktbelastning, for å unngå utvikling av råte og sopp.

Manglende fluenetting i luftespalter bør utbedres for å hindre inntrenging av insekter og smådyr.

Eksponert endeved på limtreåser bør vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for råte.

Glipper i dampsperre og manglende isolasjon i deler av himling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere varmetap. Skjevheter i takkonstruksjonen mot sydøst og oppsprekking i limtreåser bør følges opp for å vurdere behov for eventuelle tiltak, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet over tid. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Utvendig ramtre og omrammingsbord med slitasje. Enkelte vinduer med noe justeringsbehov. Glippe under vannbrettbeslag ved stuevindu i 2.etasje. Enkelte vinduer i 1. og 2.etasje, samt takvinduer med tegn etter tidligere kondensbelastning. Kjellervinduer mot lysgraver plassert nær terreng med fare for fuktopptrekk. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte ramtre og omrammingsbord for å hindre videre forringelse og råteskader. Vinduene som har behov for justering bør tilpasses for å sikre god tetthet og funksjon. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre lufterutiner. Kjellervinduer mot lysgraver bør kontrolleres jevnlig for å redusere fare for fuktrelaterte følgeskader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



Vinduer

Vinduer hovedsakelig med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Flere vinduer i kjeller av nyere dato, produksjonsår 2000-2010. Nyere kjellervinduer montert mot lysgraver. Vannbrett ved vinduer i 1. og 2.etasje med metallbeslag. Kjellervinduer montert i murte smyg. 2 stk takvinduer i 2.etasje.

Tilstandsrapport



Glippe under vannbrett



! TG 2 Dører

Malt ytterdør i heltre, sidefelt med isolerglass. Elektronisk låsekasse av nyere dato. Terrassedører med isolerglass, dør fra byggeåret. Skyvedør mellom kjøkken og terrasse produsert 2010 .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdør og terrassedører med noe justeringsbehov. Tettelister med slitasje. Balkongdører ved 2.etasje øst i konflikt med himling som hindrer full åpning av dørblad.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdør og terrassedører bør justeres for å sikre tetthet og forhindre kald trekk. Slitte tettelister bør skiftes ut for å opprettholde god isolasjon og redusere varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, redusert komfort og mulig skade på bygningsdeler over tid. I følge Byggforsk bygghandboka er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse 1.etasje mot sydvest, konstruksjoner fra byggeåret og 2011. Eldre terrassedel fundamentert med kreosotstolper, nyere del med betongsøyler. Eldre gulvkonstruksjon med CCA-impregnerte 21 mm terrassebord. Nyere del med CU-impregnerte 28 mm terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Levegg mot øst. Deler av terrasse med inntrukket utførelse ved gavl mot vest.

Delvis inntrukket inngangsparti ved hovedinngang 1.etasje. Trapperepos og tilstøtende terrasse fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Overbygget terrasse ved gavl 1.etasje mot øst, adkomst via soverom.

Fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Terrasser ved 2.etasje mot vest og øst. Adkomst via stue og soverom.

Gulv med CCA-impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med handløper. Deler av balkonger med lav himlingshøyde.

Lokale utbedringer av rekkverk og terrassegulv utført høsten 2025, nytt trevirke med CU-impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger og deler av terrasser lavere enn 0,9 meter. Rekkverk ved balkonger målt 78 cm. Eldre terrassekonstruksjoner med 21 mm terrassebord montert på CC-60, utførelsen vurderes som noe underdimensjonert. Deler av rekkverk/handløpere med noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde og åpninger må utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Underdimensjonerte terrassebord bør vurderes for forsterkning eller utskifting, for å sikre tilstrekkelig styrke og levetid.

Skjeve rekkverk og handløpere bør rettes opp for å sikre stabilitet og funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Reparasjoner høsten 2025

! TG 3 Utvendige trapper

Terrengtrapp i malt heltre ved inngangsparti, samt ved terrasse mot syd. Vanger fundamentert på terreng. Åpne opptrinn. Rekkverk med handløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Terrengtrapp til inngangsparti mangler rekkverk på en side. Vanger med fuktopptrekk via grunne, deler av trappevanger med noen råteskader. Rekkverkshøyder lavere enn 0,9 meter. Inntrinn ved terrengtrapp til inngangsparti fremstår som noe underdimensjonert. Høy trinnhøyde ved ytterdør tilknyttet utleiedel.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
 - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

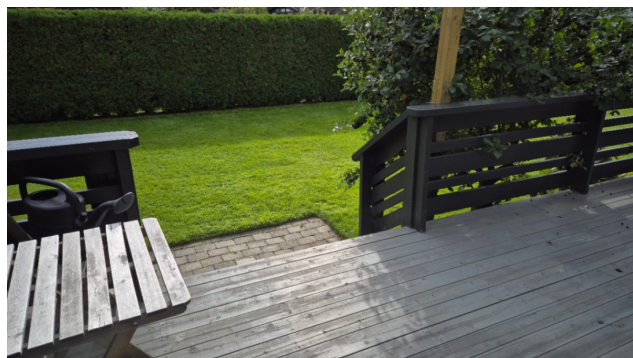
Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder bør økes til minimum 0,9 meter for å tilfredsstille gjeldende krav og bedre sikkerheten.

Råteskade deler av trappevanger bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og opprettholde bæreevnen.

Inntrinn som fremstår som underdimensjonert, samt høy trinnhøyde ved ytterdør til utleiedel, bør utbedres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for snubling og fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater hovedsakelig med parkett. Gulv i entre 1.etasje med fliser. Vegger med malt panel, malt strie og malte plater. Himlinger med malt panel og himlingsplater. Deler av himlinger i 2.etasje med synlige åser. Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret. Flere plassbygde skap og garderober.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som helhet med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning. Parkettgulv i deler av 1.etasje med noe svikt mot underlag. Deler av eldre overflater med lokale skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Kjellerulv med støpt plate på grunn. Badetom 1.etasje med påstøp. Tidligere fuktskade i forbindelse med utett våtrom i 1.etasje er sanert av OCAB, fremlagt fotodokumentasjon datert 11.11.2025 uten tegn til restfukt i berørt del av gulvkonstruksjonen.

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.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger. Parkettgulv med noe svikt mot underlag. Enkelte områder med noe knirk.

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.

Dersom det skal legges nytt gulv, bør underlaget rettes opp for å unngå fremtidige problemer med knirk og oppsprekking i skjøter.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på nye gulvflater.



Bilde fra OCAB vedr, sanering av etasjeskille under badetom 1.etasje

TG 0 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad.

Sporfilm-målinger utført i perioden 2019-03-01 - 2019-05-11. Høyeste måling i kjeller med $36 \pm 10 \text{ Bq/m}^3$.

Måletiden er kortere enn 59 dager i vintersesongen. Ingen beregnet årsmiddelverdi.

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig elementpipe. Synlige vanger med puss/malebehandling. Pipe over tak forblendet med sementstein. Sotluke plassert i nedre del av kjellertrapp. Ildsted i stue 1.etasje med klebersteinsovn. Bakmontert røykgassrør med feieluke. Brannsikring mot gulv utført med metallplate. Sotlukekammer og røykgasskanal ikke kontrollert, åpning av sotluke krever verktøy. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Anført avvik ved tilsyn utført 16.09.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steinforblending over tak med vedlikeholdsbehov.

Anført anmerking fra feiertilsyn hvor inner- og ytterelement er murt sammen i toppen av skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sammenmuring av inner og ytterelementt kan hindre bevegelser mellom komponentene, relaterte følgeskader med vertikale sprekker i røykgasskanalen. Steinforblendingen over tak bør utbedres for å hindre videre forfall og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Funksjon og tilstand på piper og ildsteder bør vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller lekkasjer. Det foreligger ingen opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmurer, samt deler av bærevegger oppført som Multimur. Original utførelse med tapetserte gipsplater., deretter nytt lag av gipsplater med puss/malebehandling. Gulvflater hovedsakelig med parkett, ukjent vedrørende evt. fuktsperre mot gulvstøp. Hulltaking foretatt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Ved hulltaking kunne ikke påvises utslag av skadelig fukt. Det ble målt fuktkvote med 14 vektprosent fukt i trevirke. I treverk med fuktkvote over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Kapasitansmålinger på parkettgulvet viser noe forhøyede fuktutslag sammenlignet med likevektsfuktigheten i øvrige hygroskopiske materialer i kjelleren. Synlige flater på parkettgulvet uten tegn til fuktrelaterte deformasjoner eller andre tegn som kan settes i sammenheng med skadelig fuktbelastning. Fuktsøk i bunnsvill under Multimurer er ikke utført grunnet manglende tilkomst. Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktproblematikk i fremtiden. For øvrig er det ingen visuelle tegn på gulv - eller veggflater som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktbelastning forbundet med rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann. Kostnader for evt riving av organisk materiale er ikke medtatt.



! TG 3 Innvendige trapper

Åpent trappeløp mellom etasjer og kjeller. Trappekonstruksjon i malt heltre. Deler av trapp med lukkede opptrinn. Rekkverk med handløper ved repos 2.etasje, øvrig del av trapp uten rekkverk/handløper. Enkel tretrapp fra nedre repos til vaskerom. Døråpning og øvre del av trappeløp til vaskerom med lav ganghøyde, målt 1,52 meter. Rettløpet tretrapp tilknyttet utvendig adkomst til kjellerleilighet. Trappeløp uten handløpere. Åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Vindu i trappeløp ved stue 1.etasje uten sikring. Rekkverkshøyder ved trapperepos, samt repos ved loftstue under 0,9 meter. Opptrinn og deler av etablert rekkverk med åpninger større enn 10 cm. Begge trappeløp uten handløpere. Døråpning og øvre del av trappeløp til vaskerom med lav ganghøyde, målt 1,52 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør monteres håndløpere på begge trappeløp, samt øke høyden på rekkverk ved trapperepos og repos ved loftstue til minimum 0,9 meter for å tilfredsstille sikkerhetskrav. Åpninger mellom opptrinn og i rekkverk bør reduseres til maksimalt 10 cm for å hindre fallulykker, spesielt for barn. Vindu i trappeløp bør sikres for å redusere risiko ved fall. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for personskade ved fall, særlig for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Dørblad i malt heltre fra byggeåret. Formpresset dørblad mellom kjeller og utleiedel av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad og terskel med bruksslitasje. Enkelte dørblad med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Baderom kjeller med blandet alder. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett av nyere dato. Lokale fallforhold, samt gulvsluk ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst/sikt. Dusjkabinett plassert over gulvsluk. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Synlig gulvflate med varierende fallforhold, lokale områder med noe motfall. Lav dørterskel uten fuktsikring. Servant med noe krakelering.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fremstår som et fungerende baderom, dusjsone etablert med kabinett som hindrer fritt vann på gulv- og veggflater ved ordinær bruk av baderommet. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. TG3 er gitt grunnet elde og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Resistansmålinger i veggkonstruksjon uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier. Dusjsone etablert med kabinett.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom tilknyttet hoveddel. Adkomst via nedre trapperepos. Nivåtrinn fra repos til gulvnivå på vaskerommet. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte plater. Vegghengt vaskekum i metall. Laminert innredning. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygde skap mot grunnmur. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Gulv med lokalt fall til sluk. Øvrig gulvflate med varierende fallforhold, deler av gulv med noe motfall. Overflater og installasjoner ikke fullstendig kontrollert grunnet plassering av innbo. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

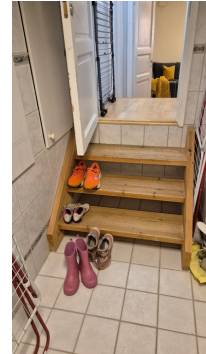
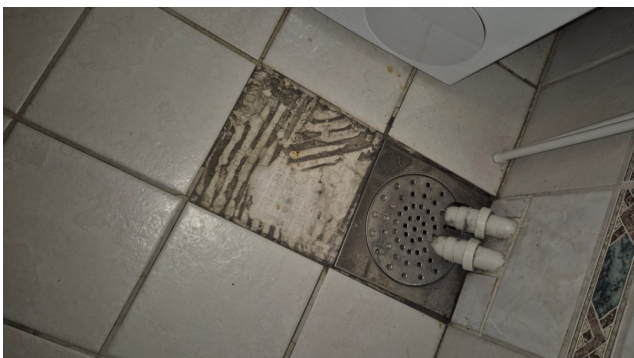
Enkelte gulvfliser mangler. Vegger med noe deformasjoner/glipper, årsaken settes i sammenheng med bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Utette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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.

Totalrenovering grunnet elde og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført, kontroll av veggkonstruksjon utført via åpninger ved tilstøtende rom. Tilstøtende rom med fuktrelaterte følgeskader i sammenheng med tidligere rørbrudd, ingen registrert restfukt eller fuktrelaterte forhold som kan settes i sammenheng med vaskerommets funksjoner. Vaskerommet er ikke utført som våtrom etter dagens krav til fuktsikring. Kostnadsestimat medtatt ved vaskerommets generelle vurdering.

KJELLER > VASKEROM 2

! TG 3 Generell

Vaskerom tilknyttet utleiedel. Gulv med betong. Vegger med malte plater. Installasjon med vegghengt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ingen etablert varmekilde eller ventilasjon. Gulv uten sluk/lekkasjesikring. Åpne avløpsrør ført til slukpotte på tilstøtende vaskerom.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående reparasjonsarbeid av veggkonstruksjoner tilknyttet skapnisje for teknisk og bereder. Deler av røropplegg med provisorisk utforming. Ingen etablert ventilasjon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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.

En må forvente generell oppgradering av tettesjikt/membran, samt fuktsikring for at vaskerommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Kontroll av tilstøtende konstruksjoner utført via åpninger etablert ved saneringsarbeid etter tidligere vannskade. Ingen registrert restfukt eller fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Anbefaling om å etablere mekanisk ventilasjon, evt kondensavfukter for å redusere risiko for kondensrelaterte følgeskader på øvrige deler av bygningen ved kommende kuldeperioder.

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst oppgradert i 2011. Lokal utbedring av gulvsluk og membran, samt gulv- og veggflater i dusjnise utført i etterkant av beferingen. Fremlagt dokumentasjon utarbeidet av Bevar Våtrom AS, arbeid ferdigstill november 2025. Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater. Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnise med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnise med skyvedører og tett terskel. Fall er etablert til begge gulvsluk i dusjnisen. Øvrig gulv har ikke etablert sluk, og gulvet fremstår som tilnærmet flatt. Dørterskel har flissokkel. Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon er løst med mekanisk punktavtrekk, og tilluft tilføres via spalte under dørbladet. Baderommet har tilkomst til badstue. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 2010. Dokumentert utførelse av lokal reparasjon av sluk, tettesjikt, samt gulv- og veggfliser utført av Bevar våtrom AS høsten 21025. Øvrig del av baderommet uten dokumentasjon for utførelsen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Dusjnise med tett terskel. Etablert fall til sluk i dusjsone. Øvrig del av baderomsgulv uten tilknytning til gulvsluk.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tett terskelløsning ved dusjnisje hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres avrenning til sluk for hele baderomsgulvet. Tett terskelløsning ved dusjnisje medfører risiko for at lekkasjevann fra andre baderomsinstallasjoner ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Lokal utbedring i dusjsone utført av Bevar Våtrom AS, høsten 2025. Dokumentert utførelse med bla. nye sluk og slukmansjetter. Gulv- og veggflater utenfor dusjnisje opplyst fra 2011, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnisje med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnisje med skyvedører og tett terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Sisterneinnkassing uten overløp for evt. lekkasjevann. Innredninger som helhet med normal slitasegrad alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Innredningen har normal slitasegrad i forhold til alder, men eventuelle skader bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk punktavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktavtrekk med felles avtrekkskanal for tilstøtende toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres separat avtrekkskanal for hvert rom, eller tiltak som hindrer overløp av avkastluft til toalettrommet bør iverksettes. Konsekvensen av dagens løsning er at avkastluft kan ledes tilbake til toalettrommet, noe som kan medføre luktproblemer og redusert luftkvalitet.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i delevegg fra gang mot dusjnisje. Uisolert delevegg med trebindingsverk. Nye målinger utført av OCAB, fotodokumentasjon uten tegn til restfukt.



Måling utført av OCAB, 11.11.2025

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom 2.etasje fra byggeåret 1986. Gulv i dusjnisje med beleg, øvrig gulv og vegger med fliser. Installasjoner med vegghengt toalett, servant i heltre innredning. Dusjnisje med forheng og høy terskel. Etablert fall til sluk i dusjnisje, øvrig gulv uten tilknytning til sluk. Deler av baderommet med lav skråhimling. Plassbygde skap i knevegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, ukjent om gulvvarme er etablert i dusjnisje. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. tilluft via spalte under dørrblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger. Takvindu med tegn etter tidligere kondensbelastning. Ingen etablert lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner. Gulv utenfor dusjnisje uten tilknytning til sluk/lekkasjevakt. Flisfuger med slitasje i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med utett våtrom. Noe begrenset sikt grunnet plassering av lufterør.

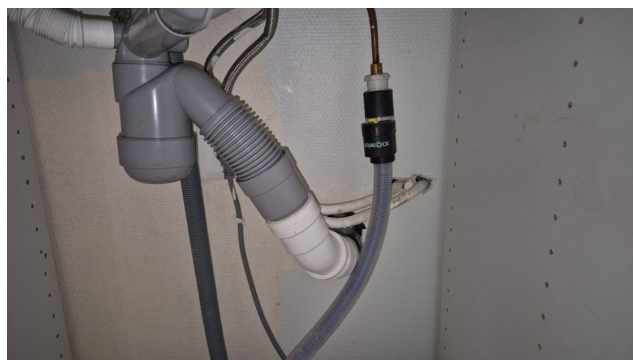


KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger kjeller av nyere dato. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med malte plater, glassplate ved koketopp. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter (omluft).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2011. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap i skapnisje. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Skrog/front ved oppvaskmaskin med svelleskader. Kjøkken uten komfyr og lekkasjevakt. Enkelte fronter med noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap, avkast opplyst ført via takhatt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etasje med adkomst via entre. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Gulv med fliser. Vegger med flisbrystning og malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Naturlig avtrekk via veggventil, opplyst med avkast via luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull. Ved drift av mekanisk avtrekk på tilstøtende badetrom føres deler av avkastluften inn på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilluftsspalte under dørblad og mekanisk avtrekk anbefales. se for øvrig punkt: Ventilasjon.

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue med adkomst via baderom 1. etasje. Dørblad i glass. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Deler av badstue med lav himlingshøyde. Gulv med sluk. Innredninger i heltre. Elektrisk badstueovn. Ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er avvik:

Membran/slukmansjett ikke påvist. Ukjent vedrørende evt fuktsikring av gulvkonstruksjonen. Badstue fremstår å ha vært lite brukt de senere år. Det ble ikke registrert dampspærre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampspærre varm side. Konstruksjonen fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon anbefales. Ingen tegn til skader etter 37 år, men badstua er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt ytterligere utbedringer kan avventes.



1. ETASJE > BADSTUE

! TG IU Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannfordeling med Cu-rør fra byggeåret. Nyere rør-i-rørsystem mellom kjeller til baderom og kjøkken i 1. etasje. Åpne fordelere plassert i skapisje ved vaskerom tilknyttet utleiedel. Innvendig stoppekran plassert bak veggsluke på vaskerom tilknyttet hoveddel. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

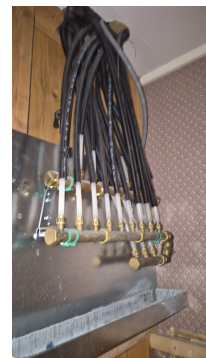
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelerstokker og varerøravslutninger uten tilknytning til sluk/overløp. Eldre Cu-rør med noe irr. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Cu-rør fra byggeåret. Lekkasjesikring tilknyttet rør-i-rørsystem anbefalles. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PP-plast. Kloakk luftet over tak. Stakeluger ikke påvist, mulighet for tilkomst for staking via gulvsluk og toalettavløp i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør med noe varierende fallforhold. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

! TG 2 Ventilasjon

Samtlige baderom med mekanisk punktavtrekk. Ventilator på kjøkken i hoveddel opplyst med avkast til friluft. Toalettrom med naturlig avtrekk via felles kanal tilknyttet mekanisk avtrekk på baderom 1.etasje. Enkelte kjellerrom med naturlig ventilasjon via klaffventiler. Rom i 1. og 2.etasje med luftespalter i øvre vinduskarm ved enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ventilator i kjeller med omluft. Vaskerom i utleiedel uten ventilasjon. Ved drift av mekanisk avtrekk på baderom 1.etasje føres deler av avkastluften inn på toalettrommet. Flere vinduer med tegn etter tidligere kondensbelastning, årsaken settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon ved kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å forblende avtrekket på toalettrommet og etablere mekanisk avtrekk via yttervegg for å hindre at avkastluft føres inn på toalettrommet, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Mekanisk avtrekk bør etableres på vaskerom tilknyttet utleiedel for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt- og muggskader. Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, dårlig innelima og økt fare for fuktskader i bygningsskruksjonen.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft-varmepumpe. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2008 plassert i skapnisje med tilkomst via vaskerom tilknyttet utleiedel. Overløp fra sikkerhetsventil ført via åpent Cu-rør til vaskekum. Bereder tilkoblet via veggkontakt. Felles bereder for hoveddel og utleiedel, volum ca 200 liter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Boligens varmtvannskapasitet vurderes som noe mangelfull. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 2 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.

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.

Inntak via jordkabel. 3-fase 230V. Overbelastningsvern med 53A automatsikring. 3-fase 32A kontakt montert i kjellerbod. Sikringsskap plassert i kjellerbod under trappeløp. Inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, sikringer opplyst fra ca. 2011. Hovedsakelig åpne PR-installasjoner fra byggeåret. Gulvvarme-kabler på baderom 1.etasje av nyere dato, øvrig gulvvarme-kabler fra byggeåret. Downlightsinstallasjoner i kjeller av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Sikringer og enkelte installasjoner av nyere dato. **Ukjent vedørende evt. samsvarserklæring.**
Periodisk kontroll av boliginstallasjon utført av SG-Elektro. Påviste mangler utbedret, rapportdato 09.10.2025.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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. 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.

Periodisk el-kontroll utført av KB-Elektro 09.10.2025. Tilstandsgrad grunnet manglede samsvarserklæring ved eldre installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med utleiedel. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei 3 stk. pulverapparater, (6Kg).

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Fremlagt kvittering på nye pulverapparater, datert 08.10.2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Montert røykvarsler i bolig og utleiedel. .

4. Er det skader på røykvarsler?

Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunne fremstår som breelavsetninger med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår med etablert drenering. Grunnmursplater synlig over terreng. Takvann ført via drensssystem, ukjent vedrørende uttrekk. Terrensluk ved gårdsplass. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:

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

Nedløp med deformasjoner som kan settes i sammenheng med tidligere rørpropp i dreneringssystemet. Ingen tegn eller opplysninger om evt. tilfeller med innsig av fritt vann over nivå med kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringssystemet for å avdekke eventuelle skader eller blokkeringer, spesielt med tanke på tidligere rørpropp og deformasjoner i nedløp. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur med Multimur. Utvendig med skvett pussbehandling. Innvendige grunnmurer med platekledninger. Flere kjellervinduer med støpte lysgraver, fallsikringer i treverk. Tidligere vindu i trappeløp til utleiedel forblendet med malt trefiberplate ol. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper, kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur ved trapperom til utleiedel med synlige skjevheter, forholdet vurderes uten byggeteknisk forringelse av betydning. Rekkverk ved lysgraver med lave rekkverkshøyder. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, minimum 2 cm per meter og minst 3 meter ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 39 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av reparasjoner av utsatte bygningsdeler.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg. Inntrukket inngangsparti ved boder. Bod mot nordøst innredet som trimrom.

Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, fasader med liggende kledningsbord. Vinduer med isolerglass. Leddporter tilkoblet automatikk. Boddører i malt heltre. Innvendige garasjevegger med gipsplater. Trimrom med panel på vegger og himling, gulv med plastfliser og laminat. Saltakkonstruksjon tekket med sementstein. Malte vindskier, isbord med kantstein. Renner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng. Bygning tilkoblet strømnnett.

Bygningsmasse som helhet med noe etterslep av vedlikehold. Vindskier med lokale råteskader. Lave himlingshøyder ved gangsone under gesims, målt 1,78 meter.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

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

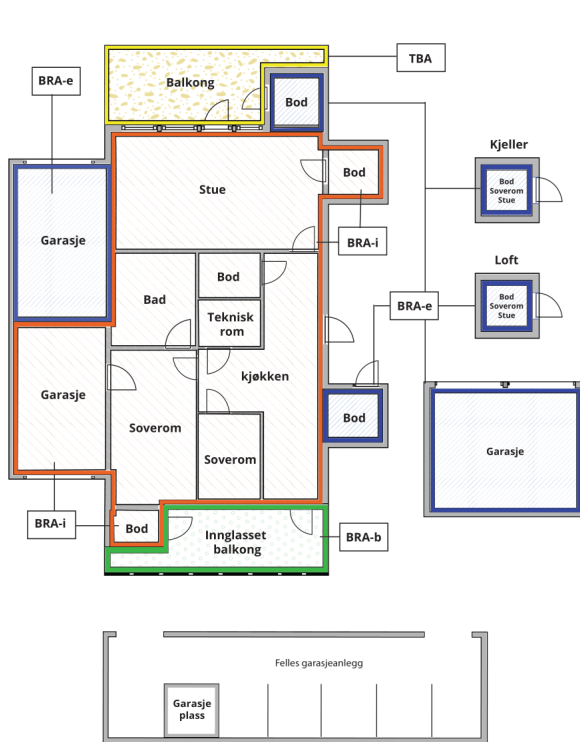
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	92			92		1	93
1.etasje	102			102	97		102
2.etasje	34			34	5	30	64
SUM	228				102	31	259
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom, vaskerom 2, entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1.etasje	Stue, kjøkken, bad, toalettrom, badstue, entré, gang, soverom, soverom 2		
2.etasje	Loftstue, bad, gang, soverom, bod		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Deler av kjeller innredet med utleiedel. Balkonger 2.etasje med adkomst via soverom og stue. Terrasse 1.etasje med adkomst via stue, kjøkken og tereng. 1.etasje med inntrukket inngangsparti. Inngangsparti og terrasser medtatt som åpnert areal, (TBA)

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Yttervegger og grunnmurer med flere sprang. 2.etasje med skråhimlinger, åpen hemsøsning mot 1.etasje. Innbo/løsøre plassert i boder og raftekott gjorde oppmålingen vanskelig. Noe avvik må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av boligens rominndeling samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av kjeller med ny rominndeling. Nytt kjøkken i utleiedel. Lokal utbedring av tettesjikt på badetrom 1.etasje.

Reparasjoner av div rekkverk tilknyttet terrasser og lysgraver.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal, (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		49		49	5
SUM		49			5
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, bod, bod 2	

Kommentar

Frittstående garasjebygg med 2 garasjeløp og 2 boder. Boder med inntrukket inngangsparti. Inntrukket inngangsparti medtatt som åpent areal, (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	5
Garasje	0	49

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Deler av kjeller innredet med utleiedel. Balkonger 2.etasje med adkomst via soverom og stue. Terrasse 1.etasje med adkomst via stue, kjøkken og terreng. 1.etasje med inntrukket inngangsparti. Inngangsparti og terrasser medtatt som åpent areal, (TBA) Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Oppholdsrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal, (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Rafteloft, terrasser samt inngangsparti uten måleverdige bruksareal. Boder medtatt som sekundærareal.

Garasje

Frittstående garasjebygg. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	753		0	1126.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Camilla Colletts veg 35

Hjemmelshaver

Skjærbæk Hans Marius Skogberget, Halvorsen
Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde, ca 3 km til Elverum sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Underlagt reguleringsplan for Hanstad sør fra 1983, planid 198102.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Etablert hageanlegg med plen og beplantning. Gårdsplass med brostein og armert gress.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Radonmåling rapportnr, 287646-01		Høyeste måling: 36 Bq/m³ Årsmiddel 24 Bq/m³	Gjennomgått	2	Nei
El-kontroll dato	10.09.2025	Ingen registrerte avvik	Gjennomgått	2	Nei
Feier-rapport	16.09.2025	Avvik registrert	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	22.02.1985		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje,	10.08.1991		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig for bruksendring kjeller	04.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Oppdatert kursfortegnelse	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sluttrapport for utbedring av bad		November 2025.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	
2	17.11.2025	
3	25.11.2025	
4	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KZ1536>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon