

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Hesteskoen 8, 2150 ÅRNES



NES kommune



gnr. 167, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 22461-1057

Referansenummer: UX1001

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Tim Roar Fauske

Vår ref:



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

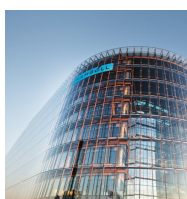
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

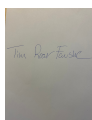
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 over to etasjer samt kjeller og kaldtloft. Oppført i 1968. Boligen fremstår som i normalt god stand og det har vært utført omfattende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider av nåværende eier i 2025, det nevnes totalrenovert baderommene, renovert altan i 2. Etasje, installert nytt kjøkken samt oppgradering av diverse inn og utvendige overflater og bygningsdeler. Ellers fremstår boligen som fra byggeår. Parkering i tilliggende garasje. Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og gruslagt oppkjørsel. Parkering i garasje og biloppstillingsplasser foran boligen. Oppbevaring i tilliggende bod med utvendig adkomst.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler og oppgraderinger må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak over hovedbygg: Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er vurdert til å være fra byggeår. Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

Tak over garasje: Boligen har yttertaktekking av takplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert via vinduer og fra bakkeplan.

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. Etasje via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Rupanel(taktro) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket er vurdert til å bestå av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988.

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Utgang fra soverom i 2. Etasje til en vest-vendt altan på omtrent 26 kvadratmeter. Altanen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk.

Utgang fra kjøkken og stue i 1. Etasje til syd-vest vendt delvis overbygget terrasse på omtrent 33 kvadratmeter. Støpt plate belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: MDF plater.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

1.Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.

Veggoverflater av: Trepanel, MDF plater samt tapetserte og malte flater. Downlights ved kjøkken.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Innvendige trapper av treverk.

Profilerte innerdører.

Etasjeskillere av: trekonstruksjoner og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

2. etasje: soverom 15 mm fra walk in closet til motstående knevegg.

1. etasje: stue/ kjøkken 5 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

2.etasje laveste-høyeste: 154-230 cm

Stue 1.etasje: 239 cm.

Delvis innredet kjelleretasje som består av gang, boder og kjølerom. Gulvflater med betong. Pussede veggflater.

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Oppvarming med elektrisitet, vedfyrt peis og elektriske varmekabler. Teglsteinspipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. Etasje.

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. Etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning samt stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone i tillegg til innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Over benkeplate på en vegg er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum i kjeller fra ukjent årstall: Gulvflate med trebord. Vegg og himlingsflater med trepanel. Kjøleaggregat på vegg er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025 i følge selgers opplysninger. Det ble observert enkelte rør av kobber i kjeller som var tilkoblet vann på befaringstidspunktet. Vannrørene er av ukjent alder.

Synlige og skjulte avløpsrør fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaftenhet er ukjent.

Dagens drenering er vurdert til å hovedsaklig være fra boligens byggeår.

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vann fra Årnes Vannverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

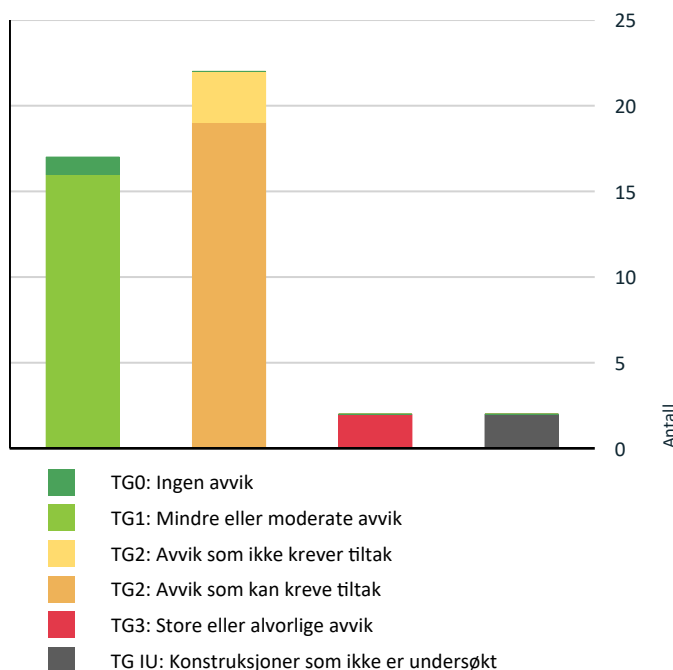
Tilliggende garasje.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

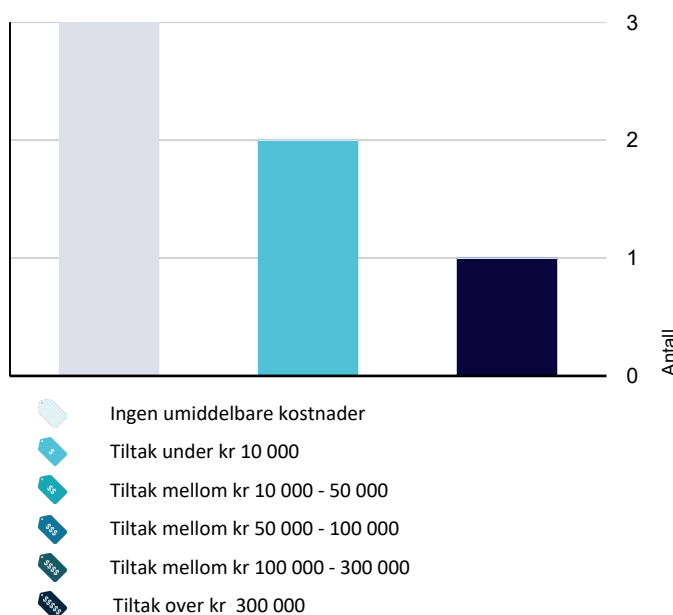
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i tillegg åpninger større enn 100 mm på rekkverket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenerin/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt. Eldre grunnmurer har i tillegg ofte oppsug av vann fra grunn(kappilæroppsug).

Det mangler topplist på synlig grunnmursplast og platen er avsluttet ved bakkenivå.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hoveddel: Yttertaktekking og undertak er vurdert til å være fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Taktekkingen over hoveddel er mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Selgers opplysninger: Mose på tak er behandlet med mosefjerner. Derfor den nå er blitt brun og død.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ett løst bord over vindu på altan i 2. Etasje.

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

Det er avvik:
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.
Deler av takkonstruksjonen er igjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det ble på befaringstidspunktet observert skadete og løse fliser.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målingen er foretatt i soverom med walk in closet i 2. Etasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er avvik:
Avleiring av salt/kalkutslag og svertesopp observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Fuktsøk med protimeter fuktsøkingsinstrument ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.

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

Det er avvik:
Det er ikke fuktsperre mot grunn.
Organiske materialer lagret i kryp kjeller er fuktskadet.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:
Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vurdert at det er mangelfullt med tilluftventiler i boligen.

Eldre bolig som i senere tid er oppgradert, ved store oppgraderinger som påvirker innemiljøet er det viktig at ventilasjonssystemet også oppgraderes for å håndtere det nye innemiljøet.

Avtrekk fra bad i 2. Etasje er avsluttet på kaldloft.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Selgers opplysninger: El Anlegg: Alt er nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser. Utført av Elektriker bekkevold AS. Gulvvarme i gang og nedre stue er ikke nytt men disse er målt og sjekket og det er bytta termostat regulering.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluk under badekar: Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.

Tetting / endeplugg mangler mellom varerør og vannrør under kjøkkenvask.

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har opplettet og utlektet konstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes fordi oppbygning er uheldig.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon(kjølerom) under terreng, 77 % ved 16 grader.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i oppført gulv(kjølerom) under terreng, 78 % ved 15 grader.

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår og 1988 er henholdsvis 58 og 37 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongskyvedør fra 1988 er 37 år gammel. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, og døren oppleves som noe tung å betjene. Døren har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble observert skadete fliser i entrè.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget garasje. Usikre opplysninger.
1987	Tilbygg	Tilbygget stue. Usikre opplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over hovedbygg: Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er vurdert til å være fra byggeår. Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. Alder er satt av taksmann uten konkrete fakta.

Tak over garasje: Boligen har yttertaktekking av takplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taket er inspisert via vinduer og fra bakkeplan.

Selgers opplysninger: Tak over garasje med nye nedløpsrør og snøfangere er nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel: Yttertaktekking og undertak er vurdert til å være fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Taktekkingen over hoveddel er mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.

Selgers opplysninger: Mose på tak er behandlet med mosefjerner. Derfor den nå er blitt brun og død.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Straktiltak anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at taket jevnlig holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Mose bør fjernes. Mose kan nedsette restlevetiden på taket.

Tilstandsrapport



Platetak på garasje/bod



Mosegrodd takstein på tak over hoveddel.



Eldre papp, sløyfer og lekter.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

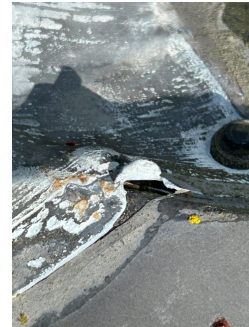
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Tilstandsrapport



Hull i blybeslag ved altan over stue.



Hull i blybeslag ved altan over stue.



Eldre beslag med begrenset restlevetid



Takvann ledes stedvis ikke bort fra grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret og fra etablering av tilbygg. Dette bindingsverket er vurdert til å bestå av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ett løst bord over vindu på altan i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Løst bord over vindu i 2. Etasje bør monteres.



Manglende lufting av kledning.



Løst bord over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. Etasje via en loftsluke. Taksperrere er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Rupanel(taktro) fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på ca 30 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Tilstandsrapport

Selgers opplysninger: Det er også montert ny fuktsperre i tak mot loft og isolasjon på loft er ny. Loftet er også sopp behandlet da det har vært dårlig lufting her før og uten fuktsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.

Deler av takkonstruksjonen er igjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp: Boligen er av eldre årgang og er bygget etter de krav og forskrifter som da var gjeldene, datidens byggemetode var ment for å tilfredsstille det levesettet man hadde den gang. I dag lever vi mere moderne og bruker boligen annerledes enn for ca 50 år siden, dette medfører at boligen utsettes for andre typer laster enn den opprinnelig var tiltenkt. Høyere vannforbruk, økt innvendig temperatur, endret oppvarmingskilde fra ved/parafin til el. Er med å bidra til økt fuktbelastning på kalde loft som følge av dårlig eller mangelfull fuktsperre, dette kan føre til alvorlige fuktskader over tid.

Denne boligen er i følge selgers opplysninger oppgradert med innvendig fuktsperre som normalt vil begrense damplekkasje til kaldtloft. Samtidig er det deler av takkonstruksjonen som er gjenbygget og det kan ikke bekreftes å være tilfredstillende lufting av disse bygningsdelene.

Tiltak er å observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling iverksettes tiltak.

Det ble på befaringstidspunktet utført fuktsøk og måling med pigg i treverk i undertaket på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



Svertesopp i undertak. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.



Svertesopp i undertak. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen.

1 TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i kjeller med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med tre-lags isolerglass fra 2025. Vinduer med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av metall fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår og 1988 er henholdsvis 58 og 37 år gamle. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Dører

Boligen har ytterdør med glassfelt fra 2025. Balkongdør ved kjøkken med tre-lags isolerglass fra 2025. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1988. Balkongdør i 2. Etasje med tre-lags isolerglass fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongskyvedør fra 1988 er 37 år gammel. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, og døren oppleves som noe tung å betjene. Døren har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt bør utskifting av dører vurderes. Dette for å redusere varmetapet i boligen, men også for å sikre god funksjonalitet i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom i 2. Etasje til en vest-vendt altan på omtrent 26 kvadratmeter. Altanen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter.

Altanen er oppgradert med ny membran, nytt sluk, tilfarergulv med trebord og ny kledning på vegger og rekkverk i 2025 i følge selgers opplysninger.

Selgers opplysninger: Takterrasse: Her er alt nytt, det er lagt ny pvc membran og nytt sluk med avløp ut.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk målt til 92 cm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra kjøkken og stue i 1. Etasje til delvis overbygget terrasse. Støpt plate belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skadete og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fliser bør påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Dette punktet gjelder rekkverk på forhøyet del av altan i 2. Etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er i tillegg åpninger større enn 100 mm på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkets uforming ved forhøyet del på altan må endres for å tilfredstille dagens krav til rekkverk og unngå risiko for fallulykker. Nytt rekkverk må tillegg ha åpninger mindre enn 100 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Område med rekkverkhøyde lavere enn 100 cm og åpninger større enn 10 cm.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

2. Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv.

Veggoverflater av: MDF plater.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

1. Etasje:

Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.

Veggoverflater av: Trepanel, MDF plater samt tapetserte og malte flater. Downlights ved kjøkken.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Selgers opplysninger:

Hallen : Her er det bare malt vegger.

Yttergang : Her er det satt inn ny hoveddør med nye side vinduer, ellers er panel bare malt.

Soverom nede : Her er alle flater nye.

Stue ved kjøkken: Alle flater er nye. Det er også lektet ut etter isolert 5 cm glava og montert fuktsperre.

Nedre stue: Her er alle flater nye, bortsett fra gulv, vinduer og skyvedør er ikke nye. Tak er bytta da det har vært lekkasje fra takterrasse.

Soverom oppe : Alle soverom og Walking Closeth er alle flater nye og det er lektet ut og etter isolert og montert fuktsperre her også. Det er også montert nye fuktsperre i tak mot loft og isolasjon på loft er ny.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert skadete fliser i entrè.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fliser kan utføres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skadete fliser i entrè

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av: trekonstruksjoner og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

- 2. etasje: soverom 15 mm fra walk in closet til motstående knevegg.
- 1. etasje: stue/ kjøkken 5 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

- 2. etasje laveste-høyeste: 154-230 cm
- Stue 1. etasje: 239 cm.

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.

Målingen er foretatt i soverom med walk in closet i 2. Etasje.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst å være foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med to pipeløp og lufteløp vurdert til å være fra byggeår, utvendig fotbeslag av metall. Peis i stue 1. Etasje. Sotluker montert i kjeller .

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis innredet kjelleretasje som består av gang, boder og kjølerom. Tidligere vaskerom er kun vurdert som bod da det ikke var opplegg for vaskemaskin i rommet på befaringsstidspunktet(frakoblet). Det var en vegghengt utslagsvask. Gulvflater med betong. Pussede veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avleiring av salt/kalkutslag og svertesopp observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Fuktsøk med protimeter fuktsøkingsinstrument ble utført. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører at vann trekkes opp i konstruksjonen å fukter ned gulv og tildels vegger (kapillært oppsug). Dette er en vanlig problemstilling for boliger oppført før 1970 tallet. En god drenering kan hjelpe med å holde grunnvannstanden lav nok til at betongen ikke suger opp vann, men det er ingen garanti for. Kjellergulv og vegger bør ikke dekkes/lukkes med organisk materiale. Man bør heller ikke lagre løsøre av organisk materiale direkte mot muroverflatene, da dette medfører stor sannsynlighet for mugg og råteskader. Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.



Fuktsøk i bod i kjeller.



Referansesøk oppunder himling i bod.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktsperre mot grunn.

Organiske materialer lagret i krypkjeller er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å legge plast (0.20mm) på hele grunnen. Plasten bør festes mot ringmur for å hindre fukt fra grunnen i å komme opp i krypkjelleren.

Organiske materialer bør fjernes for å unngå risiko for etablering av skadelige sopper.

Det anbefales å montere krypgrunnsavfukter.

Tilstandsrapport



Krypekjeller med organiske materialer og manglende fuktsperre mot grunn.



Krypekjeller med organiske materialer og manglende fuktsperre mot grunn.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

2. Etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning og stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Selgers opplysninger: Bad i 2 etg : Her er alt nytt, gulvet er pigget ut og det er støpt nytt med ny gulvvarme montert på armering.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone. Bad 2. Etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av utførende håndverkernes våtromsbevis. Det anbefales på generelt grunnlag å innhente all relevant dokumentasjon vedrørende oppbygning av baderommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

1. Etasje.

Bad fra 2025 verifisert via alder på sluk og selgers opplysninger.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med integrert belysning samt stikkontakter på vegg er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone i tillegg til innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Selgers opplysninger:

Bad nede ved hallen: Her er hele badet pusset opp, hele gulvet er pigget ut og det er byttet ut stein i grunn, isolert på nytt, lagt nye varmekabler på armering og støpt på nytt. Vegger er lektet ut og etterisolert med 5 cm glava og montert fukt sperre. Det er lagt osb plater før gips er skrudd. Det ligger ny membran med mansjetter og alt som hører med. Alt av sluk er nye.

Det er ny vegghengt do med siling bag, slik at det ikke er nødvendig med drenering under doen. Alt på doen er utført med godkjent firma, hvor vi i Lp Eiendom står for membraner og tømmer arbeid. Rørlegger er NVG Rør AS og elektriker er Bekkevold AS.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 nmm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusjsone.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under badekar: Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon som viser tettedetaljer om mulig.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalettet er opplyst av selger å ha sealing bag som lekkasjesikring. Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av våtromsbevis for utførende håndverker. Det anbefales på generelt grunnlag å innhente all relevant dokumentasjon vedrørende oppbygning av baderommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Over benkeplate på en vegg er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppersystem selv om dette er et krav etter TEK 10.

Tetting / endeplugger mangler mellom varerør og vannrør under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler montert fukt/lekkasjesystem / fuktføler ink. magnetventil der det er vannkilde.

Plugging mellom varerør/vannrør anbefales for å unngå skader ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller fra ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygning av rommet. Gulvflate med trebord. Vegg og himlingsflater med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har opplettet og utlektet konstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes fordi oppbygning er uheldig.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon(kjølerom) under terreng, 77 % ved 16 grader.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i oppforet gulv(kjølerom) under terreng, 78 % ved 15 grader.

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke observert råteskader på befaringstidspunktet, selv om dette ikke helt kan utelukkes. Det anbefales og observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.

Eksakt oppbygning av kjølerommet er ukjent.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i opplettet gulv i kjølerom kjeller.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon i kjølerom i kjeller.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1U Teknisk anlegg

Kjøleaggregat på vegg er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige og skjulte vannrør av typen rør-i-rør system fra 2025 i følge selgers opplysninger.

Det ble observert enkelte rør av kobber i kjeller som var tilkoblet vann på befaringstidspunktet. Vannrørene er av ukjent alder.

Selger opplyser at vannrør av kobber vil bli fjernet i løpet av august.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber i kjeller er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vannrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

TG 1 Avløpsrør

Synlige og skjulte avløpsrør fra 2025 i følge selgers opplysninger. Det er ikke støpejernsrør i boligen som er i bruk lengre (selgers opplysninger).

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre innemiljø.

Selger opplyser at tilluftventiler i boligen vil bli montert i løpet av august.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vurdert at det er mangelfullt med tilluftventiler i boligen.

Eldre bolig som i senere tid er oppgradert, ved store oppgraderinger som påvirker innemiljøet er det viktig at ventilasjonssystemet også oppgraderes for å håndtere det nye innemiljøet.

Avtrekk fra bad i 2. Etasje er avsluttet på kaldloft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av tilluftventiler i boligen anbefales.

Avtrekksskanal fra bad i 2. Etasje må føres ut av bygget for å unngå skader på konstruksjoner.

ⓘ TG 10 Varmtvannstank

Det var ikke tilkoblet varmtvannsbereder på befaringstidspunktet.

Selger opplyser at ny varmtvannstank vil bli montert i løpet av august.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. i 2. Etasje. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår og 2025. Anlegget er blitt oppgradert i 2025 i følge selgers opplysninger. Overbelastningsvern på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

Selgers opplysninger: El Anlegg: Alt er nytt i hele huset til og med sikringsskap med alle kurser. Utført av Elektriker bekkevold AS. Gulvvarme i gang og nedre stue er ikke nytt men disse er målt og sjekket og det er bytta termostat regulering.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eldre varmekabler er sjekket.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringer mangler på befaringstidspunktet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det var ikke fremlagt dokumentasjon for det elektriske anlegget på befaringstidspunktet.

Generell kommentar

På bakgrunn av lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

TG 0 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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat(2023)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering vurdert til å hovedsaklig være fra byggeår. Drenering fra byggeåret består normalt av tegl eller betongrør – grunnmuren ble påsmurt fuktsikring i form av Guodron tettemasse (påstryksmasse) – tilbakefylling med stedlige masser.

Selgers opplysninger: Drenering er sjekket på den veggen der den nye stakekummen er og den er av nyere dato og fungerer bra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenerin/ tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt. Eldre grunnmur har i tillegg ofte oppsug av vann fra grunn(kappilæroppsug).

Det mangler topplist på synlig grunnmursplast og plasten er avsluttet ved bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

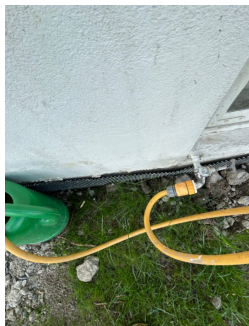
- Tiltak:

På bakgrunn av fuktsøk og målinger med protimeter fuktsøkingsinstrument samt synlige observasjoner av saltutslag og svertesopp i kjelleren anbefales det at eksisterende dreneringsystem erstattes med nytt.

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er i hovedsak nedgravd og skjult og tilstanden vurderes derfor i hovedsak utifra alder samt synlige observasjoner. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20-60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Montering av topplist for å unngå inntrengning av vann med skader som konsekvens anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmursplast uten topplist.



Grunnmursplast uten topplist.



Synlige fuktmerker i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak er å observere over tid for og se etter negativ utvikling. Ved eventuelt redrenering er det naturlig at reparasjoner blir utført.

Tilstandsrapport



Innvendig sprekk i grunnmur.



Innvendige riss i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrenghorhold

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Terrenjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vann fra Årnes Vannverk.

Selgers opplysninger: Avløp og vann: Alt av avløp er nytt i hele huset, her var det gammel soil som var tett, så alt er nytt helt fra bad og kjøkken og helt ut til ny stakeum ute.

Lp Eiendom er godkjent for ADK, så vi har stått for utvendig avløp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Tilbygget bod med utvendig adkomst.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bod fra ukjent årstall oppmålt til å ha en innvendig gulvflate på 5 m². Gruslagt gulvflate. Vegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilliggende garasje.



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Tilliggende garasje med gulvflate oppmålt til 29 m². Gulvflate med knust asfalt 2025 i følge selgers opplysninger. Garasjen er malt innvendig i 2025 i følge selgers opplysninger. Trekonstruksjon innvendig kledd med gipsplater. Utvendig stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater fra ukjent årstall. Vippeport. Belysning og stikkontakter er montert.

Kaldtloft over garasje er innsisert fra tilliggende bod. Dette til opplysning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det ble på befaringstidspunktet observert gipsplater med skader i garasjen. Det er usikkert om dette påvirker eventuelle krav til brann og gasstetthet. Videre undersøkelser anbefales.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

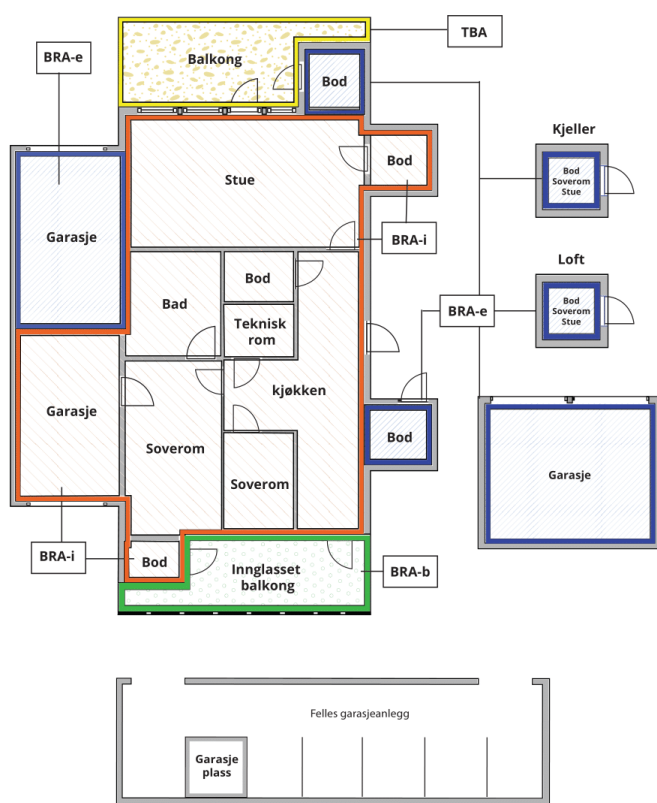
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	26
1. Etasje	126			126	33
Kjeller	35			35	
SUM	219				59
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, TV-stue		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

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: Det er gjort omfattende oppgraderinger av boligen i løpet av det siste året. Selger er profesjonell part og har opplyst å inneha all relevant dokumentasjon for utførte arbeider. Bygningssakkyndig har ikke gjennomgått denne dokumentasjonen. Videre undersøkelser anbefales.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tilbygget bod med utvendig adkomst.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilliggende vegg mot garasje er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e) og er skjønnsmessig utregnet. Arealet utgjør ca 1 m2.

Tilliggende garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Skille vegg mellom garasje og hoveddel er tatt med i boligens bruksareal(BRA-e). Arealet dette utgjør er ca 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skader på plater i garasje og det er usikkert om garasjen tilfredstiller krav til brannmotstand og gasstetthet. Utbedring av skader og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt tørrasfalt i garasje.

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	184	35
Tilbygget bod med utvendig adkomst.	0	6
Tilliggende garasje.	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	167	228		0	1061.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestekoen 8

Hjemmelshaver

Lp Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Årnes, Nes Kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 befaringstidspunktet 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

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

Selger er profesjonell part. Boligen har vært under rehabilitering nylig. Det er ikke utfyllt egenerklæringsskjema for dette objektet. Selger opplyser å inneha all relevant dokumentasjon ifm rehabilitering av boligen. Dokumentasjonen er ikke fremlagt bygningssakkyndig før befaring. Selger var ikke tilstede under befaringen(nøkkelbefaring).