

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hofvegen 226 , 2266 ARNEBERG

 ÅSNES kommune

 gnr. 179, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1437

Eiendomsverdi ref nr: ET1113

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



**ØYSTEIN OPÅS**  
TAKSTFORRETNING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

*Jan Martin Rønning*

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takekking av sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sør- og østvendt treterrasse i to vinkler med adkomst fra stue, og en sørvendt luftebalkong adkomst fra soverom i andre etasje.

Det er en hjørnetrapp på to trinn til treterrasen ved hellelagt område utenfor hovedyttedør, og to enkle tretrapper til hage fra terrasen.

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpte/murte vanger, betongtrapp og en to-delt lem tekket med bølgeblekk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom første etasje og kjeller, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

Det er en mursteinspipe med lufteløp med tilknytte ildsteder i første - og andre etasje.

Boligen har en uinnredet grovkjeller som brukes til enkel lagring med betonggulv og murvegger.

Det er krypkjeller uten adkomstmulighet under tilbygget vindfang.

Boligen har en malt tretrapp i vinkel med spilerekkverk på en side til andre etasje, og en malt tretrapp til kjeller.

Det er malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og panel av mdf i himling.

Det har servant, toalett, veggmontert høyskap, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med profilerte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og synlige avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler. Boligen har en veggmontert skyllekum av plast med veggmonterte vannkraner i vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv i spiskammers.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i trappegang i andre etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong på opprinnelig bolig, og tilbygget vindfang har grunnmur av blokker

Det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med septikkummer av betong med synlig avløpsledning av plast.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

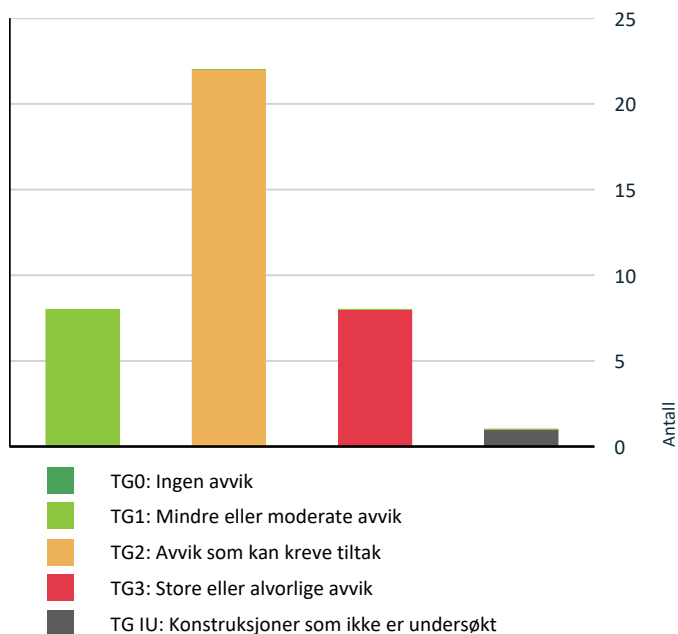
### Garasje

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

Bruken av bygget stemmer med tegning, men iht. byggemeldt tegning skulle tilbygget del kun ha åpning.

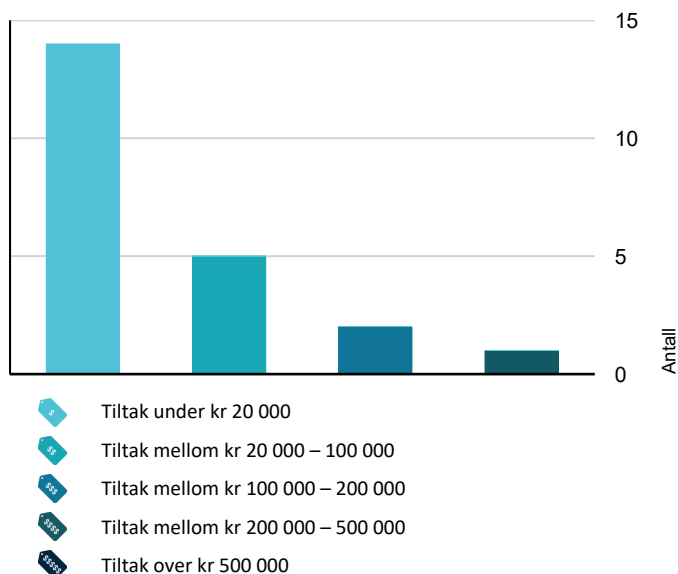
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [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](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1952

### Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard

#### Vedlikehold

Det ble utført mye arbeider fra 2009, men det er behov for vedlikehold og utbedringer i årene som kommer

#### Tilbygg / modernisering

2020	Bygget toalettrom
2020	Montert nytt ildsted
2022	Ny luft til luft varmpumpe
2023	Nytt toalett på bad

## UTVENDIG

### ! TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Boligen har takekking av sort betongtakstein, og taket er besikket fra bakkenivå.  
Det er ukjent undertak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ! TG2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.  
Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stige-trinn til pipe for feier.  
Det er sorte snøfangere mot vest.  
Takkvann ledes i hovedsak vekk fra bolig i rør på terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er frostsprengte nedløpsrør, og nedløpsrør med klemskader.  
Rør på terreng for å lede takvann vekk fra bolig har løsnet under terrassen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Frostsprengte nedløpsrør og nedløpsrør med klemskader bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Nedløpsrør under terrassen må igjen tilkobles rør på terreng som leder takvann vekk.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på skadet nedløpsrør.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør



Rør på terreng har løsnet fra nedløpsrør.

## **TG.2** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at vegger ble utvendig etterisolert og kledd med ny bordkledning i 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning har vedlikeholdsbehov, og det er noe sprekkdannelser i nedre del.

Kledning er ikke skråkappet i nedkant og endevend er ikke behandlet. Dette fører til at kledning kan trekke opp fukt i endevenden.

Omramming og kledning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming og kledning kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Kledning er ført helt ned til vannbrett i etasjeskillet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Kledning bør vedlikeholdes, og det anbefales at denne skråskjæres i nedkant.

Det bør etableres spalte mellom omramming, kledning og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Kledningens endeved er ikke behandlet, og denne har noe oppsprekking.



Omramming er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader.



Råteskadet vannbrett i etasjeskillet.



Kledning er ført helt ned til vannbrett over vindu, og dette har ført til spredte råteskader.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til loft over flathimling via nedfellbar loftsstige i gang i andre etasje, og det er adkomst til ett kneloft via dør.

Loftet er isolert med flis.

Det er lagt et enkelt gulv på loft til pipe, og loftet er besikiget herfra.

Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i taksperre og taktro, og det måles tørt på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder ved pipe og luftehatt, men det måles tørt på befaringdagen.

Loftet er ikke ventilert, men det er ikke påvist skader som følge av avviket. Dette er ikke unormalt for eldre boliger.

Flisisolasjon er fjernet over bad der spoter er montert, og det er ingen dampsperre. Dette kan føre til kondensering.

Det er hull i fleksibelt ventilasjonsrør fra baderomsvifte, og dette fører til økt sannsynlighet for kondensering på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet rundt pipe og luftehatt. Fuktskjolder kan ha oppstått før taktekking ble skiftet.

Følg med på forholdet på loft ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuell kondensering. Hvis kondensering oppstår må tiltak utføres enten i form av ventilasjon eller avfukting.

Det bør gjøres et forsøk på dampetting rundt spoter, og isolasjon må tilbakeføres.

Hull i fleksibelt rør fra baderomsvifte må tapes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder på takspærre nedenfor pipe.



Hull i ventilasjonsrør fra avtrekksvifte på bad.



Manglende dampsperre og isolasjon ved spoter.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Det er en smal lysgrav med metallgitter ved ett kjellervindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Det er påvist råteskadet glasslist på vindu. Enkelte vinduer er værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vedlikehold av vinduer og utskifting av råteskadet glasslist.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt kjellervindu.



Råteskadet glasslist på vindu.



Råteskadet vindu.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt. Det er en enkel kjellerdør til utvendig kjellernedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdør i andre etasje har fuktskader.

Balkongdør i første etasje har noe svelling i bunnen av dørblad.

Balkongdøren i andre etasje er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdør i andre etasje.

Vedlikehold av balkongdør i første etasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Svelling på dørblad i første etasje.



Fuktskadet dør i andre etasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har en sør- og østvendt treterrasse i to vinkler på 21 m<sup>2</sup>. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på 91 cm. Det er levegg på deler av terrassen. Terrassen er opplagret på punktfundamenter av støpte rør i terreng, og det ligger markisolasjon rundt disse. Det er en sørvendt luftebalkong på 10 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom i andre etasje. Denne er opplagret på opprinnelig taktekking av metallplater på tilbygg. Den har rekkverk kledd med utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 89 cm.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist råteskader i rekkverksbord og håndløper.  
Terrassegulv og rekkverk er værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vedlikehold av overflater, og utskifting av råteskadede rekkverksbord.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskadet rekkverksbord.



Værslitt terrassegulv.



Råteskadet håndløper.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en hjørnetrapp på to trinn til treterrasen ved hellelagt område utenfor hovedytterdør, og to enkle tretrapper til hage fra terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trinn er værslitte i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av trapper.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på værslitte trinn i trapp.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpte/murte vanger, betongtrapp og en to-delt lem tekket med bølgeblekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svill rundt nedgang har råteskader, og hengsel har løsnet på en lem.

Det er fuktskader i treverk på lemmer, sannsynligvis som følge av høy luftfuktighet i kjellernedgangen.

Det er sprekkdannelser i murte/støpte vanger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lemmer med hengsler og sviller rundt nedgang bør skiftes ut.

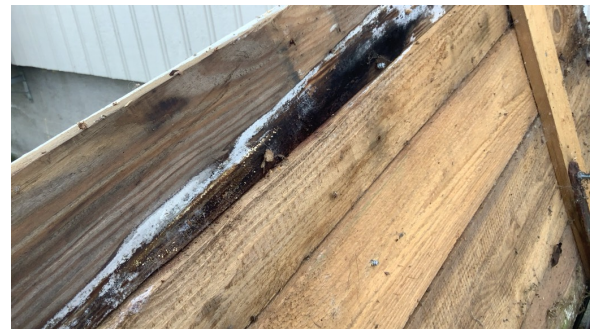
Det bør etableres ventilasjon av kjellernedgangen for å forhindre nye fuktskader.

Følg med på eventuell utvikling i sprekkdannelser. Hvis utvikling oppstår bør det graves opp rundt kjellernedgang for å forankre vanger til grunnmur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskadet svill og manglende hengsel.



Fuktskader i treverk på lem.



Sprekkdannelser i murt/støpt vange.

## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er fuktskadet laminatgulv i stue.

Det er slitasje, svimerker og spredt svelling i laminatgulv.

Det er oppsprekking i malt himling.

Det er sprukne gulvfliser under ildsted.

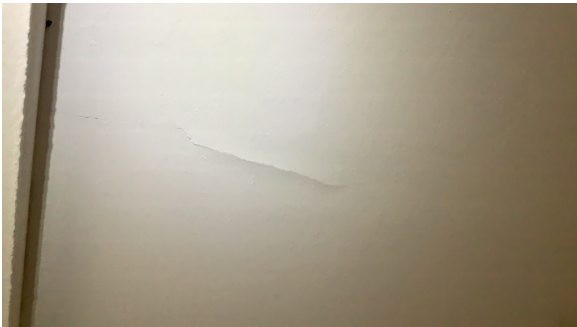
Det er enkelte grove overflater med manglende listverk.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere overflater er modne for utskifting eller vedlikehold, og omfang kan styres av egne ønsker

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oppsprekking i himling.



Svimerke i laminatgulv.



Sprukne gulvfliser under ildsted.



Svellskadet laminatgulv.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom første etasje og kjeller, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang i andre 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 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknytte ildsteder i første- og andre etasje. Ett ildsted i stue er opplyst fra 2020.

# Tilstandsrapport

Det er ildfaste metallplater og gulvfliser under ildsteder.

Sotluke er plassert i kjeller.

I gang i andre etasje er en pipevange innkledd, men dette er pipens lufteløp.

Iht. kommunens dokument for brannforebygging var det både feiing og feiertilsyn i 2024 uten avvik.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkkeninnredning er montert mot pipe, og det er bakplate som hindrer inspeksjon av pipe. Dette aviket gir TG3 i tilstandsrapporten ettersom det er et krav om at alle fire pipevanger er synlige på mursteinspiper.

Det er sprekker i maling på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Bakplater utenfor pipe bør fjernes i kjøkkenskap.

Deler av pipe bør vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprukket maling på pipe.



Liten avstand til brennbart materiale.



Pipevange er innkledd bak kjøkkenskap.

## TG.2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller som brukes til enkel lagring med betonggulv og murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er høy luftfuktighet i kjeller, og dette har bidratt til begynnende fuktskader på trapp og muggdannelse på dørbled.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Luftfuktigheten må senkes i kjeller for å forhindre økt skadeomfang, og dette kan gjøres ved å montere en fuktstyrt luftavfukter. Muggdannelse må rengjøres fra dørblad og trapp.



Eksempel på saltutslag på gulv.



Eksempel på saltutslag på grunnmur.



Begynnende fuktskader og vått treverk på trapp.



Muggdannelse på dørblad.

## **TG 1U** Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller uten adkomstmulighet under tilbygget vindfang.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp i vinkel med spilerekkverk på en side med rekkverkshøyde på 86 cm til andre etasje.

Det er tette opptrinn og teppe i deler av inntrinn.

Det er en malt tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappevange til kjeller er montert inntil grunnmur, og denne måles våt på befaringsdagen. Det er begynnende fuktskader under trappetrinn.

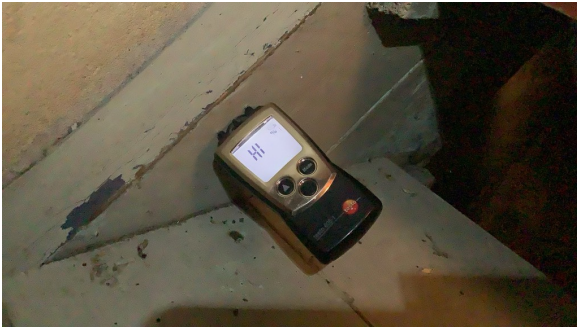
### Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trapp bør flyttes ut fra grunnmur for å hindre at vange kan trekke til seg fukt fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Trappevange måles våt.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Enkelte dørvidere mangler skilt og trehylse på vrider.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dørvidere bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på vrider som mangler skilt og trehylse.

## TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Fukt med ukjent årsak i området ved vann- og avløpsrør og innkassing for avløpslufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I kjeller under stue er det vått rundt vann- og avløpsrør, saltutslag på undersiden av støpt dekke og betydelige saltutslag på murvegger.

Det henger vannråper fra rør og støpt dekke.

I første etasje er det påvist svellskadede plater på vegg, råteskader i karmlist og svellskadede laminstgulf i stue.

I andre etasje er det kloakklukt på soverom ved siden av badet og på kneloft.

Det mistenkes tilfarergulv på det støpte dekket i stue, og da kan eventuell fukt fra lekkasje bli liggende på det støpte dekket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadede laminatgulf og malte plater må rives i stue for undersøkelser og for å avdekke lekkasje.

Konstruksjoner må tørke og tilbakeføres etter tørk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



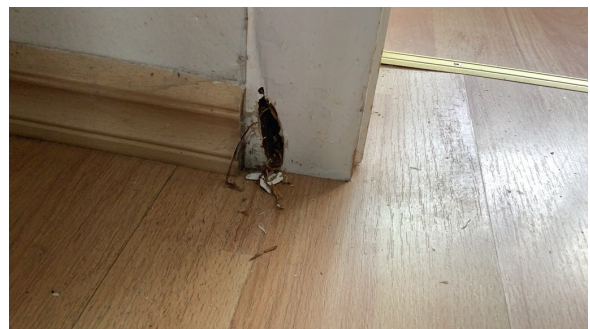
Vann på gulv under rør i kjeller.



Vanndråpe på undersiden av støpt dekke i kjeller.



Svellskader i veggplater og laminatgulv i stue.



Råteskadet karmlist på åpning.

## TG 2 Andre innvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Skadedyr

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i innvendig kjellertrapp og på kryploft over flathimling.  
Det er påvist avføring og ganger i isolasjon på kneloft som sannsynligvis stammer fra rotter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble bygget i 2013, mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og panel av mdf i himling

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er grov avslutning av veggfliser mot dør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørens plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen. Det må monteres list i overgang mellom veggfliser og dør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Manglende avslutning av veggfliser mot dør.



Dør er plassert i den definerte våtsonen ved servant.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:100 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 16 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er mangelfull avslutning mot dørterstel.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fuge eller eikelist bør monteres i overgang mellom gulvfliser og dørterstel.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Mangelfull avslutning mellom gulvfliser og dørterstel.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk, og ut fra tidligere egenerklæring er det smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

# Tilstandsrapport

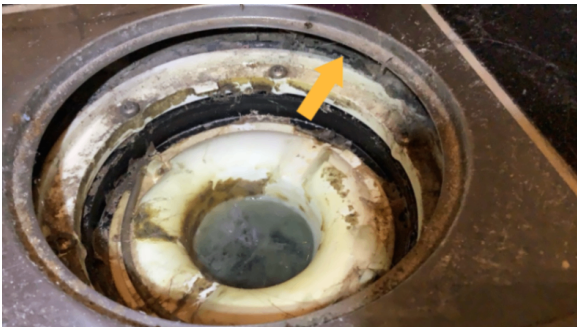
Rundt sluk er klemring og selve sluket synlig, og det er ikke observert tettesjikt rundt sluk. På denne typen sluk skulle tettesjikt vært synlig på selve sluket, og ført ned under slukets klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Badet kan ikke utsettes for vannpåkjenning. Tett dusjkabinett må benyttes, og sluk/avløp må holdes åpent til renovering skjer. Kostnadsestimat gjelder renovering av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Plastsluk, og det er ikke tettesjikt rundt sluk. Pil viser selve sluket, og her skulle tettesjikt vært synlig.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har servant, toalett fra 2023, veggmontert høyskap og dusjkabinett. Vann fra dusjkabinett ledes til sluk i avløpsrør lagt på gulvet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinett.



Hulltaking, og det måles tørt.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i to vinkler med profilerte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er glassfelt i to overskapdører. Løsning med avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling. Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

##### 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.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran er plassert i vaskekjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk eller lekkasjesikring. Det er påvist irring på enkelte rør.

Det er et åpent lagt kobberør på badet og dette er ikke klamret. Dette tyder på ufagmessig montering.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.  
Avvik angående lekkasjevann kan fjernes ved å montere lekkasjesikring under enden av varerør i kjeller.

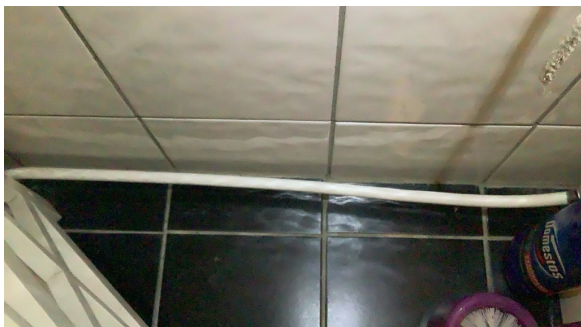
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på irring på rør.



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk



Ufagmessig montering av vannrør da dette ikke er klamret.

## TG.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.  
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det er kloakkluft på ett soverom og på kneloft i andre etasje.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørlegger bør undersøke avløpsanlegget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG.2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG.2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er en veggmontert skyllekum av plast med veggmonterte vannkraner i vaskekjeller.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

### Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv i spiskammers.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ! TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist drypplekkasje fra varmtvannstank, ikke fra tappestuss, men fra selve tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fagperson må undersøke tanken for å se om lekkasje kan utbedres, eller om tank må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje fra varmtvannstanken.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

## Beskrivelse

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2009 plassert i trappegang i andre etasje.

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.

**1952**

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

**Nei Det er opplyst i forrige egenerklæring at enkelte arbeider er utført som egeninnsats.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Forrige eier gjorde arbeider som egeninnsats, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget.**

**Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utarbeidet av autorisert foretak.**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fukttopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong på opprinnelig bolig, og tilbygget vindfang har grunnmur av blokker. Det er brukt treullsement som innvendig forskaling på opprinnelig grunnmur for noe isolasjonsverdi.

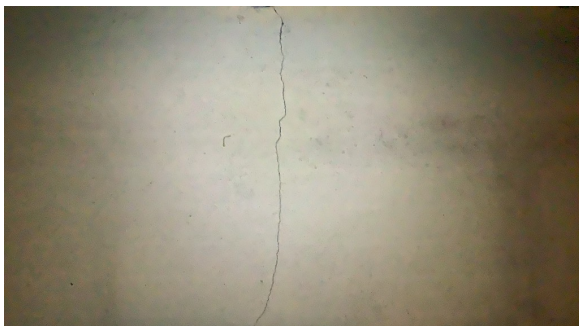
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på eventuell utvikling.



Innvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med septikkummer av betong med synlig avløpsledning av plast. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at ny bunnledning og stikkledning til septikkum ble lagt i 2014.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG2 Septiktank

### Beskrivelse

Boligen har to stykk en-kamrede septikkummer/synkekummer. Det er opplyst i den forrige egenerklæringen at forrige eier monterte en ny synkekum.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kumringer har skjevheter, sannsynligvis som følge av marktrykk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Følg med på eventuell utvikling på kumringenes skjevheter.



Skjevheter i kumringer i septikkum.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen har utvendige tretrapper, treterrasse og luftebalkong. Det er en tretrapp til andre etasje med rekkverk på en side, og en enkel tretrapp til kjeller uten rekkverk. Boligen har røykvarslere i første etasje og et eldre brannslukningsapparat.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

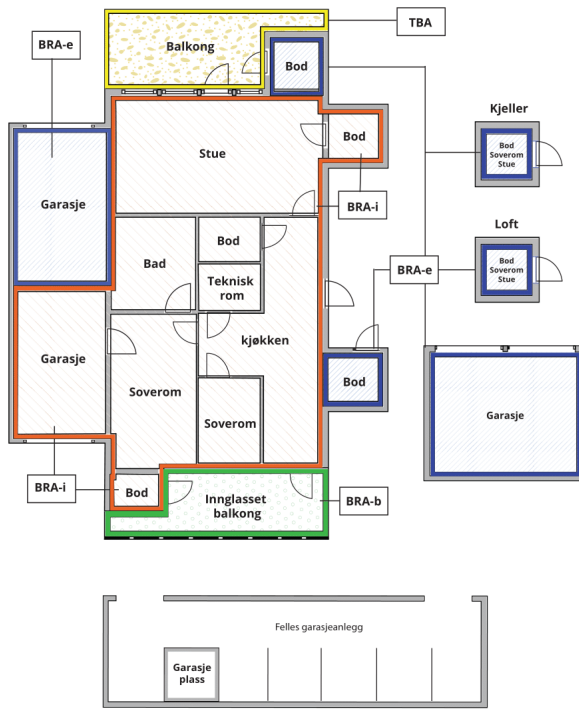
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	10
1. Etasje	69			69	21
Kjeller	59			59	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, bad, gang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, spiskammers med opplegg for vaskemaskin, stue, stue 2, toalettrom, trapperom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller		

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.  
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bruken av bygget stemmer med tegning, men iht. byggemeldt tegning skulle tilbygget del kun ha åpning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	3
<b>SUM</b>		<b>7</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Liv Rangdi Røyne Pedersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	179	18		0	1238.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hofvegen 226

### Hjemmelshaver

Pedersen Liv Rangdi Røyne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 8 km sør for Flisa som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 40 m privat vei til boligen.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann

### Tilknytning avløp

Privat avløp

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i flomfarsone i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og gruset adkomst til garasjen. Det er et hellelagt område ved hovedytterdør.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen i form av to jordskiftesaker fra 2002 og 2007.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

Iht. byggemeldt tegning

#### Standard

Enkel garasjestandard

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold med sprekkdannelse i støpt plate og ubehandlet ringmur av lettklinkerblokker med enkelte skråriss, skjevheter og sprekkdannelse. Det er ikke omramming rundt vindu.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje delvis oppført med støpt plate på mark og delvis med grusdekke. Det er ringmur av lettklinkerblokker, vegger av bindingsverkskonstruksjon vindtettet og utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater uten undertak.

Det er innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakter, og to leddporter med elektriske motorer. Det er en gangdør og et vindu for lysinnslipp.

Det er åpne konstruksjoner innvendig.

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

## Dukkestue



### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med betydelige skjevheter, og råteskader i vegger, vindski og forantbord. Det måles fukt i taktro, og dette tyder på taklekkasje.

### Beskrivelse

Fabrikkert dukkestue punktfundamentert på lettklinkerblokker på terreng med tregulv og gulvbelegg. Vegger er av plankelaft og takkonstruksjon er av takåser kledd med taktro og tekket med papp.

Det er en dør med glassrute og et vindu med enkelt glass for lysinnslipp.

Dukkestuen har en treterrasse på 3 m<sup>2</sup>.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.06.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger, garasje	16.08.2014		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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