



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringduevegen 11 D, 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

# gnr. 147, bnr. 26

## Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m<sup>2</sup> BRA-i: 357 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22741-1001

Referansenummer: GT6259

Foretak: TAKSTBYGG AS

Takstingeniør: Endre Knutsen

Vår ref: Linda Halvorsen



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.

# Takstbygg AS

Takstbygg AS er et uavhengig takstfirma med base i Oslo, som leverer takstrapporter og byggtekniske vurderinger innen eierskifte, reklamasjon, arealmåling og verdivurdering. Selskapet kombinerer solid byggeerfaring med god markedskunnskap, og legger vekt på faglig presise, etterprøvbare og tydelig formidlede vurderinger.



## Rapportansvarlig

Endre Knutsen  
Takstmann  
+47 99 10 79 95  
Tjerrveien 14, 0957 Oslo  
Takstbygg AS  
Org.nr. 835 032 582 MVA  
22 72 05 00  
[www.takstbygg.no](http://www.takstbygg.no)

Endre Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

[endre@takstbygg.no](mailto:endre@takstbygg.no)

991 07 995

# 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig fra 1947, påbygget 1976 som fremstår med varierende standard. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger i nyere tid, blant annet knyttet til tekniske installasjoner, vinduer og etablering av en utleiedel i kjeller. Boligen har også vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme.

Samtidig bærer eiendommen preg av alder, og flere bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgradering. Dette gjelder særlig våtrom i 1. etasje, som er av eldre dato og vurderes å ha overskredet forventet levetid. Det er også registrert avvik knyttet til blant annet kledning, terrasser, ventilasjonsløsninger og enkelte tekniske installasjoner.

Samlet sett vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov utover det som må anses som normalt for nyere boliger.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert stedvise sprekkdannelser i kledning samt behov for overflatebehandling. Det er videre observert utførelsesmessige avvik ved omramming rundt vinduer.

Topplist på grunnmursplast er mangelfullt utført, noe som kan påvirke funksjonen. Terrasser fremstår som slitte og med behov for vedlikehold.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater og rom fremstår generelt med god standard og et helhetlig, velholdt preg. Det er benyttet materialer av god kvalitet, og det er gjennomgående moderne uttrykk i oppholdsrom som stue, kjøkken og soverom. Planløsningen oppleves som funksjonell og romslig, med gode lysforhold.

Kjøkkeninnredning fremstår som tidsmessig og i god stand, med normale bruksmerker.

Det bemerkes at våtrom i 1. etasje har eldre standard og registrerte avvik, og disse trekker helhetsinntrykket noe ned. Våtrommene vurderes å ha behov for oppgradering.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere våtrom med varierende standard og alder.

Våtrommene i 1. etasje fremstår med eldre utførelse og har registrerte avvik. Disse vurderes å ha redusert teknisk standard og forventet restlevetid, og det må påregnes oppgradering.

Våtrommene i kjeller fremstår derimot som nyere og i vesentlig bedre stand, med moderne overflater og løsninger. Disse vurderes å holde en god teknisk standard basert på visuelle observasjoner.

Samlet sett vurderes våtrommene i boligen å ha varierende tilstand, hvor eldre våtrom trekker ned helhetsinntrykket, mens

nyere våtrom bidrar positivt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som romslig og funksjonelt, med god plass til både arbeidsflater og oppbevaring. Innredningen har lyse fronter med integrerte løsninger og helhetlig uttrykk, kombinert med mørk benkeplate som gir god kontrast og slitestyrke.

Det er rikelig med benkeplass og skapkapasitet, herunder høyskap med integrerte hvitevarer. Planløsningen gir gode arbeidsforhold og naturlig flyt i rommet.

Kjøkkenet har gode lysforhold med store vindusflater som gir godt dagslysinnslipp. Det er videre god plass til spisegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

I tilknytning til spiseplass er det etablert en praktisk sittebenk (putebenk), som gir både økt sittekapasitet og en hyggelig løsning for daglig bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vannbåren varmeanlegg basert på bergvarme. Dette er en energieffektiv og fremtidsrettet oppvarmingsløsning hvor varme hentes fra energibrønn i grunnen og distribueres via vannbårne systemer til radiatorer i boligen.

Løsningen gir jevn og behagelig oppvarming, samtidig som den normalt gir lavere energikostnader sammenlignet med tradisjonelle elektriske oppvarmingskilder. Anlegget anses som en robust og driftsøkonomisk løsning med lang forventet levetid på selve energibrønnen.

Det er installert radiatorer i oppholdsrom, som sørger for god varmefordeling i boligen.

Videre er boligen tilknyttet vanlig vann- og avløpssystem, samt varmtvannsbereder for tappevann.

Det elektriske anlegget fremstår med sikringsskap av nyere dato, med automatsikringer og overspenningsvern. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget, men det er opplyst at det er gjennomført kontroll hvor anlegget ble vurdert og funnet i orden.

Samlet sett fremstår de tekniske installasjonene som funksjonelle og hensiktsmessige for boligens bruk.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som relativt flat og oversiktlig, med gode bruksegenskaper og enkel adkomst. Terrenget vurderes som lite utsatt med hensyn til avrenning og stabilitet.

Grunnforholdene antas å bestå av stedlige masser typisk for området, og det er ikke registrert forhold som tilsier spesielle utfordringer knyttet til fundamentering eller setninger utover det som er normalt for byggets alder.

Det er opplyst at det er utført drenering rundt boligen i 2020, og det er i den forbindelse etablert knotteplast langs grunnmuren.

# Beskrivelse av eiendommen

Dette vurderes som et positivt tiltak med tanke på fuktsikring av konstruksjonen. Det er imidlertid registrert mangelfull utførelse av toppliste på knotteplasten, noe som bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Det er videre opplyst at tidligere nedgravd oljetank er sanert, fylt med masser og satt ut av drift.

Tomten fremstår samlet sett som funksjonell og godt egnet for boligformål.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt en fullstendig vurdering av alle HMS-forhold i boligen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner gjort i forbindelse med befaringen.

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rekkverk på terrasse er målt til ca. 82 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høydekrav, og kan innebære økt risiko for fall, spesielt ved bruk av barn eller ved opphold nær kanten.

Videre er det installert radonreduserende tiltak i utleiedel, noe som indikerer at det tidligere kan ha vært forhøyede radonverdier. Det anbefales å gjennomføre målinger for å verifisere dagens nivå, og eventuelt iverksette ytterligere tiltak ved behov.

For øvrig kan det ikke utelukkes at det forekommer forhold knyttet til eldre konstruksjoner og tekniske installasjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis representerer en akutt risiko.

Det anbefales generelt at boligen følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å ivareta tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	357 m <sup>2</sup>
Totalpris	0

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 000

## Forutsetninger og vedlegg

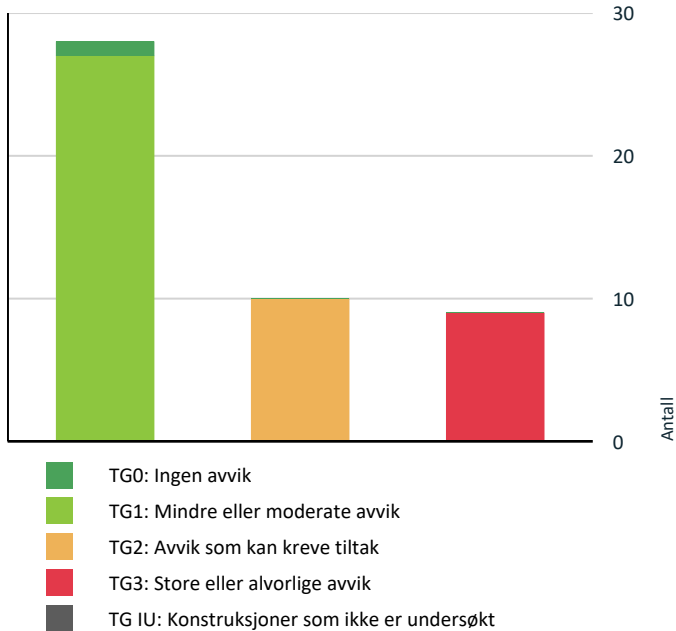
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

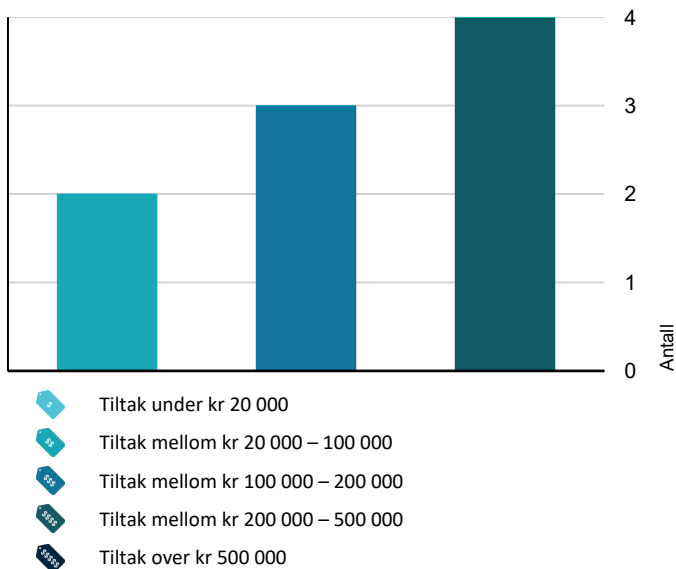
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebed > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebed > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad - Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad 2 - Hybelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > [Gå til side](#)**  
**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1947

### Standard

Boligen fremstår med varierende standard. Det er gjennomført oppgraderinger av overflater i nyere tid, noe som gir et generelt godt visuelt inntrykk i flere rom.

Samtidig bærer boligen preg av alder og opprinnelig konstruksjon fra 1947, og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Enkelte bygningsdeler, herunder vinduer samt begge bad i 1. etasje, fremstår som eldre og med begrenset restlevetid. Badene vurderes å være av eldre dato, og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Samlet sett vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov utover det som må anses som normalt for nyere boliger.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er utført enkelte oppgraderinger i nyere tid, herunder elektrisk anlegg. Takteking fremstår som relativt ny, opplyst utført av eier.

Det registreres imidlertid behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere bygningsdeler. Terrasser fremstår med behov for vesentlig vedlikehold. Grunnmursplast mangler topplatt, noe som bør etableres for å sikre korrekt avslutning og funksjon.

Videre er det registrert vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling rundt vinduer, hvor det også er observert enkelte utførelsesmessige forhold som bør gjennomgås og utbedres.

Begge bad i 1. etasje vurderes å være av eldre dato og med behov for oppgradering på kort sikt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takteking fremstår som relativt ny. Det er opplyst at arbeidene er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Ved visuell kontroll fremstår taktekingen som tilfredsstillende utført, uten registrerte avvik av betydning på befaringsdagen. Vurderingen er basert på synlige forhold, og det er ikke utført inngrep eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører noe usikkerhet knyttet til utførelse og detaljer som ikke er synlige.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp fremstår som eldre, og er ikke skiftet i forbindelse med nyere takteking. Det er registrert begroing i form av mose og falming fra sol, samt tegn til svikt i innfesting.

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov, og det anbefales rens, kontroll og utbedring av innfesting. Det må påregnes utskifting på sikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennen bør festes forskriftsmessig med tilfredsstillende innfesting for å sikre stabilitet og korrekt funksjon over tid.

#### Konsekvens/tiltak

Takrennen bør festes tilfredsstillende for å sikre korrekt fall og funksjon. Mangelfull innfesting kan føre til oppsamling av vann og organisk materiale, med økt risiko for tilstopping og redusert levetid.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, fundamentert på grunnmur i betong/mur. Yttervegger er utvendig kledd med tømmermannspanel. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterkledning består av tømmermannspanel. Det er registrert sprekkeformasjoner i enkelte bord, samt avflassing av maling, spesielt i øvre del av fasaden hvor inspeksjonsmulighetene er begrenset.

Det er videre observert at flere bord ikke er avsluttet med skråskjæring og tilfredsstillende dryppkant, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid.

Forholdene indikerer vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det må påregnes overflatebehandling og utskifting av enkelte bord. Dette gjelder også gelender terrasser.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen fremstår som tilfredsstillende ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik av betydning på befaringsdagen.

Det er montert takstige. Det er ikke dokumentert at løsningen tilfredsstillende gjeldende krav til sikker adkomst. Forholdet er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Det er imidlertid observert enkelte skruer som ikke har truffet underliggende konstruksjon, noe som indikerer mindre utførelsesmessige avvik. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Videre er det ikke etablert egne ventiler i loftsrom/knevegger. Rommene har imidlertid vinduer, og ventilasjon forutsettes ivaretatt ved naturlig lufting. Det anbefales jevnlig lufting for å redusere risiko for oppfuktning.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer av varierende alder og kvalitet, fra eldre koblede vinduer fra byggeår og vinduer fra 1970-tallet til nyere vinduer fra henholdsvis 2017, 2019 og 2025.

De eldre vinduene har lavere isolasjonsevne og teknisk standard sammenlignet med nyere løsninger, og vurderes å ha begrenset restlevetid.

Samlet sett fremstår vindusmassen som uensartet, og det må påregnes utskifting av de eldste vinduene for å oppnå dagens nivå for komfort og energieffektivitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer i boligen fremstår med varierende tilstand og alder. Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens anbefalte utførelse og tekniske standard.

Det er påvist mangelfull og ikke fagmessig utført innsetting av enkelte vinduer, herunder utilstrekkelige innsettingsdetaljer. Utvendig belistning og vannbord, særlig på eldre vinduer, fremstår som teknisk mangelfullt utført, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid.

Det er videre registrert punkterte og/eller sprukne glass, herunder i balkongdør til soverom 1. Enkelte vinduer viser også tegn til innvendig kondensering mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglass.

Karmene fremstår stedvis slitte med sprekker i trevirket, og det er observert fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen. Utvendig listing er flere steder ikke fagmessig utført.

Samlet sett vurderes vinduene å ha behov for utbedringer og/eller utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert punkterte vindusglass, råteskader og generelt slitasjefreg på eldre vinduer. Forholdene medfører redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av vinduer av eldre dato, særlig de som er eldre enn ca. 2017. Ved utskifting bør det samtidig etableres korrekt og fagmessig utført utvendig belistning og tetting for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Boligen har dører av varierende alder og standard. Ytterdør er en eldre malt tredør med sidefelt i glass. Døren fremstår visuelt i god stand og er utstyrt med Yale Doorman låssystem, men har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens løsninger.

Terrassedør fra stue er fra 1976 og fremstår som slitt, med skader og tegn til utetthet. Dobbel terrassedør fra soverom til veranda over garasje er av samme alder og har råteskader, punkterte glass og manglende tetningslister. Begge disse dørene vurderes å ha begrenset restlevetid og anbefales skiftet ut.

Terrassedør til utleiedel er fra 2009 og fremstår i tilfredsstillende stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

# Tilstandsrapport

Dører i boligen fremstår med varierende tilstand. Det er registrert vesentlige avvik ved balkongdører fra soverom 1 og fra stue med utgang til terrasse.

Disse dørene har punkterte glass, noe som medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Videre er det registrert mangelfull overflatebehandling utvendig, med oppfliset trevirke og tegn til slitasje, som gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning.

Det er også påvist manglende eller utilstrekkelige tetningslister, noe som kan medføre trekk og varmetap.

Samlet sett vurderes dørene å ha redusert funksjon og teknisk levetid, og det må påregnes utbedring eller utskifting.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Det er registrert betydelig slitasje og skader på flere av dørene. Terrassedører fra 1976 fremstår som utette og med skader, herunder råte, punkterte glass og manglende tetningslister. Forholdene medfører redusert funksjon, varmetap og trekk, samt økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av skadde og eldre dører for å sikre tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og funksjon. Ved utskifting bør det benyttes moderne dører med gode tetningsløsninger.

Ytterdør vurderes å ha begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og utskifting kan vurderes på sikt for å bedre energieffektivitet og komfort.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader i tilknytning til dørkonstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har to terrasser.

Veranda over inngangsparti er målt til 17 m<sup>2</sup> og er sørvendt. Terrassen har tregulv med underliggende tekkesjikt.

Terrasse med adkomst fra stue er målt til 16 m<sup>2</sup> og er orientert mot nordvest. Terrassen er utført med tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse over inngangsparti har utilstrekkelig fall og det er opplyst om lekkasje til underliggende konstruksjon. Forholdet medfører risiko for fuktinntrengning og skader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Terrasse ut fra stue fremstår som slitt, og det må påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte bygningsdeler for å opprettholde funksjon.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av konstruksjoner over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrasse over inngangsparti må utbedres for å sikre tilfredsstillende fall og tett utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle fuktskader, og nødvendige tiltak må iverksettes.

Terrasse ut fra stue må påregnes vedlikehold, herunder utskifting av slitte bygningsdeler. For å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid anbefales oppgradering av overflater og kontroll av konstruksjonens oppbygning.

Manglende utbedring kan medføre økt skadeomfang og høyere kostnader over tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse er utført i trekonstruksjon. Trappen fremstår som slitt med behov for overflatebehandling, herunder maling og eventuell behandling av treverk.

Det er registrert generell slitasje på overflater, og det må påregnes vedlikehold. Utskifting av enkelte bygningsdeler kan bli aktuelt.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Boligen har overflater av varierende alder og standard. Det er gjennomført oppgraderinger og modernisering i deler av boligen over tid, samtidig som enkelte rom og bygningsdeler fremstår fra tidligere tidsepoker.

Overflatene bærer preg av løpende oppussing, og fremstår samlet sett som uensartede. I enkelte områder, herunder badetrom i 1. etasje, er standarden eldre og ikke oppgradert til dagens nivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert slitasje på overflater i boligen. Parkett på kjøkken og i spisestue fremstår med bruksmerker, særlig i områder med naturlig belastning rundt spiseplass. Forholdet vurderes som normal slitasje.

På badetrom er det registrert skader på overflater, herunder hull i linoleum på vegg og gulv. Dette representerer avvik fra forventet funksjon og medfører økt risiko for fuktinntrengning.

Baderommene i 1. etg. fremstår samlet sett i en slik tilstand at full renovering må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

# Tilstandsrapport

Det er registrert skader i overflater på badrom, herunder hull i linoleum, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Baderommene vurderes samlet å ha nådd eller overskredet forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og teknisk standard.

Kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men det må påregnes betydelige kostnader ved oppgradering av badrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som støpt betongkonstruksjon, hvilket er vanlig for byggeperioden.

## TC 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vedovn (lukket ildsted) fra 2011. Det er opplyst om brannteknisk godkjenning datert 02.01.2025.

Pipe er fra byggeår og fremstår som en tradisjonell tegl-/murkonstruksjon.

**Årstall:** 1947      **Kilde:** Eier

## TC 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er utført stikkmåling med fuktindikator i veggkonstruksjon mot grunn. Målingene viste ingen utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold på befaringsdagen.

## TC 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper av varierende alder. Trapp mellom kjeller og hovedetasje fremstår å være av nyere dato enn opprinnelig byggeår, mens trapp videre opp i boligen antas å være fra byggeår.

Trappene er utført i trekonstruksjon og fremstår med normal slitasje. Det er ikke registrert avvik av betydning ved visuell kontroll. Det må påregnes noe lyd/knirk som er vanlig for denne type konstruksjon og alder.

## TC 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende type og alder. I entré i kjeller er det montert moderne branndører inn til hoveddel og utleiedel. For øvrig består dørmassen i hovedsak av malte fyllingsdører, skyvedører og glassdører.

I 2. etasje er det registrert tilpasninger på enkelte dører mot loftsrom, hvor dører er justert i høyde. Løsningene fremstår ikke som helt tette, og det må påregnes noe luftlekkasje og kuldetrekk fra tilstøtende uisolerte loftsrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte dører inn til loftsrom i 2. etasje. Loftrommene fremstår som kalde soner, og dørene er ikke tilpasset dette bruksformålet.

Videre er det observert at dørene er tilpasset i høyde ved avskjæring, noe som medfører mangelfull tetting mot karm. Løsningene fremstår som lite hensiktsmessige og gir økt luftlekkasje mellom oppvarmede rom og uisolerte loftsrom.

Forholdet er registrert på samtlige fire dører mot loftsrom i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende isolasjon og utette dører mot kalde loftsrom medfører luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kalde soner. Dette kan gi kuldetrekk og økt varmetap, samt noe redusert bokomfort.

For å bedre forholdet kan det vurderes tiltak som etablering av isolerte dører med tilfredsstillende tetting, alternativt isolering av tilstøtende loftsrom.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

#### Generell

### Beskrivelse

Badet fremstår med moderne uttrykk og materialvalg, og er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Overflater består av fliser på vegger og gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, men det er fremlagt billedokumentasjon fra arbeidets utførelse. Utførelsen fremstår ved visuell kontroll som fagmessig utført.

Det er målt fall mot sluk, og dette vurderes som tilfredsstillende.

Det er etablert mekanisk avtrekk, som bidrar til tilfredsstillende ventilering av rommet.

Samlet sett fremstår badet som funksjonelt med normal brukskvalitet, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse av skjulte konstruksjoner.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

### KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

## TC 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv er belagt med fliser, og vegger er baderomsplater. Overflatene fremstår som jevne og i god stand ved visuell kontroll, uten registrerte skader av betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og fremstår som jevnt og i god stand ved visuell kontroll. Det er etablert fall mot sluk, og målinger viser tilfredsstillende avrenning.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen. Det er målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm fra dusjsone til topp membran/terskel, noe som vurderes som tilfredsstillende med hensyn til å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Samlet sett fremstår gulvkonstruksjonen som funksjonell med hensiktsmessig utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaring. Tettesjikt og tilslutning mot sluk er derfor ikke kontrollert.

Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på underliggende konstruksjon.

På grunn av manglende tilgjengelighet knytter det seg usikkerhet til utførelse og tilstand på sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran/tettesjikt er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til løsningsoppbygning og funksjon.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført.

Sluk er plassert under dusjkabinett, og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand, vedlikehold og tilslutning mot tettesjikt.

Samlet sett gir forholdene økt usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse og levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon av membran og slukløsning. Eventuelle feil eller svakheter kan medføre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

Begrenset tilgang til sluk kan også vanskeliggjøre vedlikehold og rengjøring, noe som kan gi redusert funksjon og økt risiko for tilstopping.

Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres dokumentert og forskriftsmessig utførelse av våtrommet.

## KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og toalett med synlig susterne. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved visuell kontroll og uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjonstest er gjennomført og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Tilluft er ivaretatt via luftespalte under dør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Murvegg, og mot bad i hybel andre siden.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med innredning og toalett med synlig susterne. Vegger er utført med baderomsplater, og gulv er belagt med linoleum.

Det er målt fall på gulv, og dette vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning. Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på gulv og veggkonstruksjoner.

Overflatene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### TC 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er malt. Overflatene fremstår som jevne og funksjonelle ved visuell kontroll, uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### TC 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg med oppbrett på ca. 8 cm langs vegger, noe som gir en god og fuksikker løsning. Det er registrert fall mot sluk, som er plassert under dusjkabinett. Fallet vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning.

Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen.

Samlet sett fremstår gulvløsningen som hensiktsmessig og funksjonell.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befarings.

Gulv er utført med vinylbelegg med oppbrett mot vegg, noe som fungerer som tettesjikt i konstruksjonen. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for våtrom.

Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på gulv og tilslutninger.

På grunn av begrenset tilgang til sluk og manglende dokumentasjon knytter det seg likevel noe usikkerhet til utførelse og tilstand på sluk og tilslutning mot tettesjikt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett medfører forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kvaliteten på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett gir forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets langsiktige funksjon og levetid.

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og toalett med synlig susterne. Sanitærutstyret fremstår som funksjonell ved visuell kontroll og uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### TC 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjonstest er gjennomført og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Tilluft er ivaretatt via luftespalte under dør, noe som gir forutsetning for tilfredsstillende luftutskifting.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Murvegg med våtrom på andre siden.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er tidligere benyttet som bad, og fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet. Vanntilførsel til tidligere sanitærutstyr er blendet, og rommet benyttes i dag som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Rommet har nytt vindu (2025), men bærer ellers preg av alder og slitasje, og fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstillere dagens standard.

#### Vurdering av avvik:

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

Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering. Rommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom. Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering av gulv og overflater, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt og slukløsning.

Omfang og kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men tiltak kan i enkelte tilfeller begrenses til enklere oppgraderinger av gulv og sluk. Det må imidlertid tas høyde for at mer omfattende arbeider kan bli nødvendige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på vaskerommet. På bakgrunn av rommets alder, tilstand og registrerte avvik er det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre destruktive undersøkelser.

Vaskerommet fremstår som teknisk utdatert og med behov for oppgradering. Ytterligere undersøkelser vurderes derfor ikke å ha vesentlig betydning for den helhetlige tilstandsvurderingen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må uansett renoveres.

## 1. ETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM 1

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet. Rommet bærer preg av alder og slitasje, og fremstår som teknisk utdatert. Vindu over badekar er i dusjsone, og er ikke i henhold til dagens standard.

Det er registrert skader på overflater, og utførelsen tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom. Våtrommene vurderes samlet å ha nådd eller overskredet forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

Baderommet fremstår som av eldre dato og bærer preg av betydelig slitasje. Det er registrert skader på overflater, herunder ødelagt gulvbelegg og våtromstapet.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og med slitasje som følge av alder og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Bad i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som teknisk utdatert med skader i overflater. Forholdene medfører høy risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Våtrommet vurderes å ha passert forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav.

Ved renovering bør det også vurderes å prosjektere løsninger som reduserer fuktbelastning i våtsone, herunder hensiktsmessig plassering eller utbedring av vindu i tilknytning til badekar. Prosjektere bort vindu, eller erstatte det med vindu i pvc eller aluminium.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## 1. ETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM 1

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført på badet i tilknytning til soverom i 1. etasje. Dette skyldes at aktuelle målepunkter er utilgjengelige, blant annet som følge av fastmontert innredning/skap, samt at øvrige aktuelle områder ligger i yttervegg.

På bakgrunn av dette er det ikke funnet mulig å gjennomføre hulltaking uten unødvendig inngripen i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke utført på badet i tilknytning til soverom i 1. etasje. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre destruktive inngrep, da rommets oppbygning og tilgjengelighet vanskeliggjør dette.

Videre er det registrert flere avvik og forhold som allerede tilsier at våtrommet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering. Ytterligere undersøkelser vurderes derfor som unødvendige for den helhetlige tilstandsvurderingen.

#### Konsekvens/tiltak

Badet må uansett totalrenoveres.

## 1. ETASJE > BAD 2 - GJESTEBAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Baderommet fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet, og bærer preg av betydelig slitasje. Vegger er utført med baderomsplater av eldre type.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og med slitasje som følge av alder og bruk. Rommet er innredet med dusjhjørne.

Det er etablert ventilasjon direkte opp i kaldt loftsrom.

Badet er i bruk i dag, og fungerer.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet, og er teknisk utdatert. Overflater og materialer bærer preg av langvarig bruk og slitasje, noe som har medført redusert funksjon og tilstand.

Vegger er utført med baderomsplater av eldre type, og rommet er innredet med dusjhjørne. Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og preget av alder.

Det er etablert ventilasjon direkte opp i kaldt loftsrom. Løsningen vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig fukttransport til kald sone.

Avvikene vurderes i hovedsak å skyldes alder, slitasje og tidligere byggemetoder.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet fremstår som teknisk utdatert med avvik i materialer og løsninger. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved bruk.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loft vurderes som uheldig, og kan medføre fukttransport til loftsrom med risiko for kondens og fuktskader.

Det må påregnes full renovering av baderommet for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav. Ved renovering bør det prosjekteres og etableres forskriftsmessig ventilasjon ført helt ut til det fri.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE > BAD 2 - GJESTEBAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. På bakgrunn av våtrommets alder, tilstand og registrerte avvik er det vurdert som unødvendig å gjennomføre ytterligere destruktive undersøkelser.

Vurderingen av våtrommet er basert på synlige forhold og opplysninger, og det foreligger allerede indikasjoner på at rommet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loftsrom medfører at fuktig luft fra våtrom føres inn i en kald sone. Dette kan gi kondensdannelse på kalde overflater, med påfølgende risiko for fuktskader, mugg- og soppvekst i loftsrom og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende ventilasjon i loftsrommet forsterker risikoen, da fuktig luft i liten grad transporteres bort. Over tid kan dette medføre oppfukning av treverk og isolasjon, redusert levetid på konstruksjoner og dårlig inn klima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som enkelt og funksjonelt med standard kjøkkeninnredning. Innredningen består av glatte fronter med benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin.

Det er montert ventilator over kokeplass, men ikke komfyrvakt.

Det er ikke registrert installert automatisk vannstopp (waterguard), og det er heller ikke etablert lett tilgjengelige stoppekraner for vann under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet vurderes å ha enkel standard, men fremstår som brukbart med normal funksjon.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## KJELLER > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for bortledning av matos og fukt.

Funksjonstest er gjennomført, og det vurderes med rimelig grad av sannsynlighet at avtrekk føres til friluft. Dette er også opplyst av eier.

Det er imidlertid ikke registrert tydelig økt luftstrøm ved utvendig kontroll, og løsningen kan derfor ikke bekreftes fullt ut. Forholdet vurderes som noe usikkert.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## KJELLER > STUE/KJØKKEN 2 - HYBELLEILIGHET

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hybelkjøkkenet fremstår som enkelt og funksjonelt med begrenset innredning. Det er etablert benkeskap med oppvaskkum, kokeplate og kjøleskap med integrert fryseboks.

Det er montert ventilator over kokeplass. Ventilasjonsløsningen er ikke nærmere verifisert, og det er usikkert om avtrekk føres til friluft eller går i omluft.

Innredning og utstyr bærer preg av enkel standard, men vurderes å være i funksjonell stand.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## KJELLER > STUE/KJØKKEN 2 - HYBELLEILIGHET

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over kokeplass. Det vurderes at løsningen er basert på omluft med kullfilter, da det ikke er påvist avtrekk ført til friluft.

Denne typen løsning medfører at matos og fukt i mindre grad transporteres ut av boligen sammenlignet med direkte avtrekk.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, og er opplyst å være fra 2018. Innredningen består av profilerte fronter med integrerte hvitevarer og benkeplate med pålimt oppvaskkum. Det er god skap- og benkeplass, og løsningen vurderes som hensiktsmessig.

Det er etablert kjøkkenventilasjon med avtrekk. Vindu i tilknytning til kjøkkenet er fra 2018.

Rørinstallasjoner er i hovedsak skjult i innredning. Det er ikke registrert installert automatisk vannstopp (waterguard) under kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for bortledning av matos og fukt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør av varierende alder og utførelse. Deler av anlegget er oppgradert i senere tid, herunder er det i forbindelse med etablering av utleieenhet i kjeller installert moderne rør-i-rør-system.

Øvrige deler av boligen har vannrør av eldre dato, hovedsakelig i form av tradisjonelle kobberrør. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedstoppekran er plassert i utleiedel, og har dermed begrenset tilgjengelighet for øvrige deler av boligen. Dette kan medføre utfordringer ved behov for rask avstengning av vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plassering av hovedstoppekran i utleiedel medfører begrenset tilgjengelighet ved behov for rask avstengning av vann. Dette kan gi forsinket reaksjonstid ved lekkasjer eller andre hendelser.

Det anbefales å etablere lett tilgjengelig stoppekran for hoveddel av boligen, eventuelt supplere med ekstra avstengningsmuligheter.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør er delvis av nyere dato i plast, herunder i forbindelse med etablering av utleiedeler i kjeller.

Det er også registrert plastavløp i tilknytning til eldre våtrom. For øvrige deler av anlegget er utførelse og materialvalg ikke kjent, da disse ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsanlegget er delvis fornyet med plastrør i forbindelse med etablering av utleiedeler i kjeller. Øvrige deler av anlegget er av ukjent utførelse og alder.

På gjestebad er det registrert en uvanlig løsning med lufterør fra WC ført inn i rommet. Løsningen fremstår som en form for lufting/tilluft til avløpssystemet, men vurderes som lite hensiktsmessig sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det er ikke registrert lukt fra løsningen på befaringsdagen, men utførelsen avviker fra vanlig praksis.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på deler av avløpsanlegget medfører usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Eldre eller skjulte rørføringer kan ha økt risiko for lekkasjer eller svikt over tid.

Den registrerte løsningen med lufterør fra WC ført inn i rommet vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig lufting av avløpssystemet. Dette kan over tid gi risiko for luktproblemer og redusert funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det anbefales å etablere forskriftsmessig lufting av avløpssystemet ført til friluft. Ved fremtidige oppgraderinger bør øvrige deler av avløpsanlegget vurderes for utskifting til moderne løsninger.

## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon. Loft over himling er inspisert, og det er etablert lufting i hver ende av bygningen.

Det er ikke registrert egne ventiler i loftsrom mellom knevegg og tilstøtende soverom i 2. etasje. Lufting skjer her via åpning av vinduer.

Fra gjestebad er det etablert ventilasjon ført direkte opp i kaldt loftsrom.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert egne ventiler i loftsrom mellom knevegg og tilstøtende soverom i 2. etasje. Lufting er i hovedsak basert på åpning av vinduer.

I ett av loftsrommene er det i tillegg tilført luft fra gjestebad via ventilasjonsløsning ført opp i rommet. Løsningen medfører at luft fra våtrom tilføres kaldt loftsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere egne ventiler i loftsrom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Videre bør ventilasjon fra gjestebad prosjekteres og føres til friluft via kanal, enten gjennom yttervegg eller tak, slik at luft ikke tilføres kaldt loftsrom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme. Anlegget består av akkumulatortank, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og fordelersystem med tilhørende rørføringer og ventiler.

Installasjonene fremstår som en kombinasjon av nyere og eldre komponenter. Anlegget er visuelt inspisert uten at det er foretatt funksjonstesting.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme. Det er etablert to energibrønner med dybde ca. 160 meter, hvor varme hentes fra grunnen via lukket væskesystem.

Anlegget består av varmepumpe med tilhørende akkumulatortank/bereder, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og fordelingsystem for varme. Rørføringer fremstår som en kombinasjon av nyere installasjoner og eldre anlegg.

Bergvarmeanlegg gir generelt en energieffektiv og stabil oppvarmingsløsning med lavere driftskostnader sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av anlegget utover visuell kontroll.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er installert varmtvannsbereder fra 2012 med kapasitet ca. 287 liter.

Berederen er tilkoblet med rør-i-rør-system (PEX). Det er ikke registrert tradisjonelle kobberstusser før overgang til plastrør.

Berederen er fast elektrisk tilkoblet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## TC 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet via vannbårent varmeanlegg tilknyttet bergvarme. Varmen distribueres til boligen via radiatorer.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt nærmere funksjonstesting av anlegget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Det er montert AMS-måler og kursfortegnelse er tilgjengelig.

Det elektriske anlegget fremstår som delvis oppgradert, med en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner.

Det foreligger tilstandsrapport (el-kontroll) som avdekker enkelte avvik og mangler ved anlegget.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, og det er ikke foretatt funksjonstesting av det elektriske anlegget.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.**

**Det opplyses imidlertid at det nylig er gjennomført kontroll av anlegget av fagkyndig personell, hvor anlegget er vurdert og funnet i orden.**

**Kontroll ble utført samme dag som befaringen, og vurderingen er basert på opplysninger gitt på stedet. Dokumentasjon fra kontrollen forelå ikke ved befaringstidspunktet.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er imidlertid opplyst at anlegget er kontrollert av fagkyndig personell samme dag som befaringen (09.04.2026), og at det ikke ble avdekket avvik.

Dokumentasjon fra kontrollen forelå ikke ved befaringstidspunktet. Det anbefales at slik dokumentasjon innhentes og oppbevares.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen i området er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Generelt består byggegrunn i området av varierende masser, typisk stedlige løsmasser over berg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på grunnforhold eller fundamentering. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og generelle erfaringstall.

Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier setningsskader utover det som er normalt for bygningens alder og konstruksjon.

## TC 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført dreneringsarbeider rundt boligen i 2020. I den forbindelse er det etablert knotteplast langs grunnmur.

Tiltaket anses å være av nyere dato, og vil normalt bidra til forbedret fuktsikring av konstruksjonen. Arbeidene er ikke nærmere kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er registrert manglende topplister på knotteplast flere steder. Der topplister er montert, fremstår utførelsen som mangelfull.

Manglende og utilstrekkelig utført topplister kan medføre at vann og fukt ledes bak knotteplasten, noe som reduserer funksjonen til dreneringsløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende og mangelfullt montert topplister medfører risiko for at vann og fukt trenger ned bak knotteplasten, noe som kan redusere effekten av dreneringssystemet og gi økt fuktbelastning på grunnmur.

Det må utføres montering av topplister langs hele avslutningen av knotteplasten, samt utbedring av eksisterende montering der denne ikke er tilfredsstillende.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er fundamentert med antatt stripefundamenter i betong, hvilket er vanlig for byggeperioden. Grunnmur er utført i betongkonstruksjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og generell byggeskikk for tilsvarende boliger, da konstruksjonen ikke er åpnet.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger på relativt flatt terreng. Terrengforholdene vurderes som oversiktlige, uten forhold som tilsier økt risiko ved normal bruk.

## TG 1 Oljetank

### Beskrivelse

Det opplyses at det tidligere har vært nedgravd oljetank i tilknytning til eiendommen. Tanken er sanert, nedgravd og fylt med grus.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført sanering ved befaringsstidspunktet.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt en fullstendig vurdering av HMS-forhold i boligen. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner gjort i forbindelse med befaringen.

Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhold som kan ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet, herunder eldre bygningsmaterialer, tekniske installasjoner eller løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det er registrert lav rekkverkshøyde på terrasse, noe som kan medføre økt risiko for fall. Videre er det observert installert utstyr for reduksjon av radon i utleiedel.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å verifisere nivåer, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak basert på måleresultater.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

357 m<sup>2</sup>/357 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, 3 Gang, Teknisk rom, Garasje, 5 Soverom, 2 Stue/kjøkken, Arbeidsrom, Trapperom, 4 Bad, Bad/vaskerom, Garderobe, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr 10 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

0

## Konklusjon markedsverdi

0

## Markedsvurdering

Fastsettelse av markedsverdi ligger utenfor rammen av dette oppdraget og er normalt en del av eiendomsmeglerens ansvarsområde i forbindelse med salg av eiendom. Markedsverdi påvirkes av en rekke forhold, herunder etterspørsel, beliggenhet, standard, samt markedssituasjonen på vurderingstidspunktet.

Det er derfor ikke foretatt noen konkret markedsvurdering i denne rapporten. For vurdering av forventet salgspris anbefales det å kontakte eiendomsmegler med lokalkunnskap i området.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi er et beregnet anslag som tar utgangspunkt i bygningens oppføringskostnad (gjenanskaffelsesverdi) fratrukket verdiforringelse som følge av alder, slitasje, elde og eventuelle påviste avvik. Verdien gjenspeiler bygningens tekniske tilstand og restverdi på vurderingstidspunktet. Beregningen er basert på erfaringsmessige enhetspriser og skjønnsmessige vurderinger, og må ikke forveksles med markedsverdi. Teknisk verdi vil normalt avvike fra det eiendommen kan oppnå i markedet, da forhold som beliggenhet, etterspørsel og standard utover det rent tekniske ikke inngår i denne verdifastsettelsen.	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>10 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	Kr.	<b>10 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>10 000</b>
--	-----	---------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

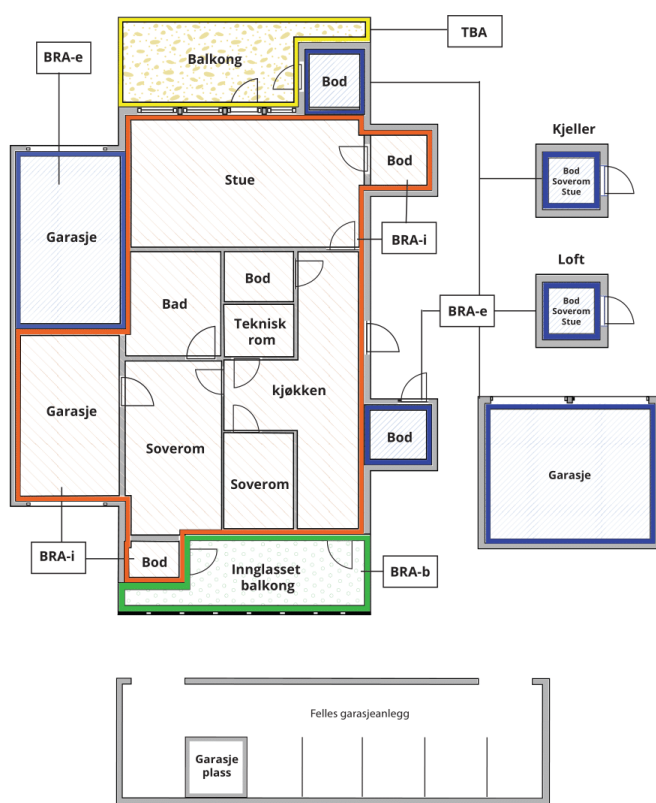
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	138			138			138
1. Etasje	153			153	32		153
2. Etasje	66			66		28	94
<b>SUM</b>	<b>357</b>				<b>32</b>	<b>28</b>	<b>385</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>357</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré - hovedinngang, gang - med inngang til 2 hybler og hovedenhet i 1. etg., teknisk rom - med inngang fra ute, garasje, soverom - utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, stue/kjøkken 2 - hybelleilighet, arbeidsrom - hybelleilighet, trapperom - opp til 1. etg., entré 2 - inn fra utside utleiedel, egen inngang., bad - utleiedel, bad 2 - hybelleilighet		
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom 1, garderobe i tilknytning til soverom 1, bad i tilknytning til soverom 1, stue, spisestue, kjøkken, bad 2 - gjestebad		
2. Etasje	Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, 4 loftboder i tilknytning til soverommene i 2. etg.		

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at det er den delen som benevnes som utleiedel, som er godkjent. Den andre delen, omtalt som hybelleilighet er ikke godkjent til utleie annet enn det den er spesifisert som i bruk.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Endre Knutsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	147	26		0	1426.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ringduevegen 11 D

### Hjemmelshaver

Halvorsen Jon Boye, Halvorsen Linda

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Maura i Nannestad kommune. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og småhusbebyggelse, og fremstår som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med turstier og grøntområder. Området gir gode muligheter for friluftsliv både sommer og vinter.

Det er relativt kort avstand til Jessheim med et bredt servicetilbud, og til Oslo Lufthavn Gardermoen. For pendlere er det god adkomst til hovedveinettet, som gir effektiv forbindelse mot Oslo og øvrige deler av Romerike.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til området, med videre adkomst via intern boligvei. Adkomstforholdene vurderes som gode, med enkel tilkomst til eiendommen.

Det er etablert innkjøring til tomten med parkering på egen grunn.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantning, samt adkomst og parkeringsmuligheter på egen grunn.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt opplysninger om spesielle tinglyste forhold av betydning for eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 rekkverkhøyder/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 tilgjengelige 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 innglasst 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)