

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rognvegen 18, 2164 SKOGBYGDA

 NES kommune

 gnr. 131, bnr. 65

## Markedsverdi

### 3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 11483-1992

Eiendomsverdi ref nr: UK7645

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av



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.

# Boligtaksering Oslo & Akershus AS



## Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Bygningens alder og generelle tilstand

Bygget er oppført i 1977 og er dermed om lag 49 år gammelt. Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energioekonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

## Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.

Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvisenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Takrenner i plast og nedløp i stål/blekk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue og tomt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har panel.

Boligen har malt tretrapp.

Hvite profilerte dører og finèrdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

U. etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Lys innredning.

Veggene har fliser. Taket er malt. Downligts.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

## Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegger og panel i tak.

Plast utslagsvask, VVB og opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Oppvaskum og opplegg for oppvaskmaskin. Nye fronter montert ca. 2005 ifølge rekvisent.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang i U. etg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Dreneringen er fra 2023 på nordside, øvrig drenering er fra ca. 1990 ifølge rekvisent.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

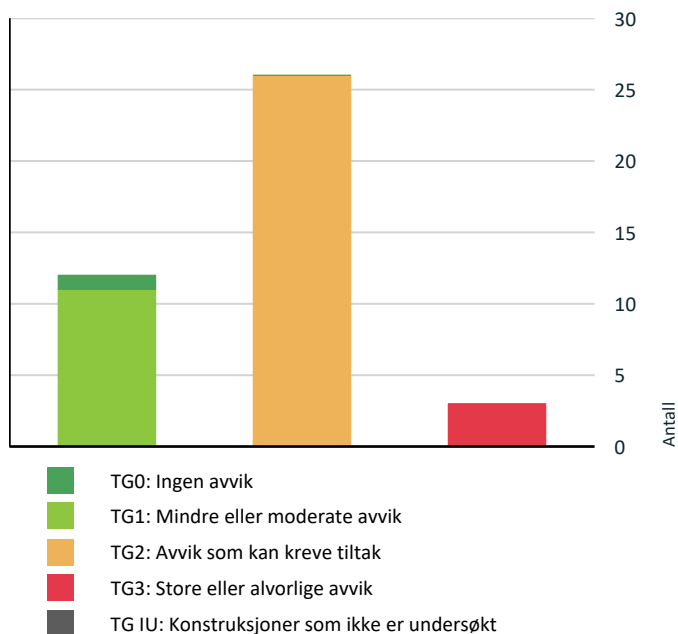
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling/tilbygg. Tilbygg i 1 etg. ved stue er ikke tegnet inn.

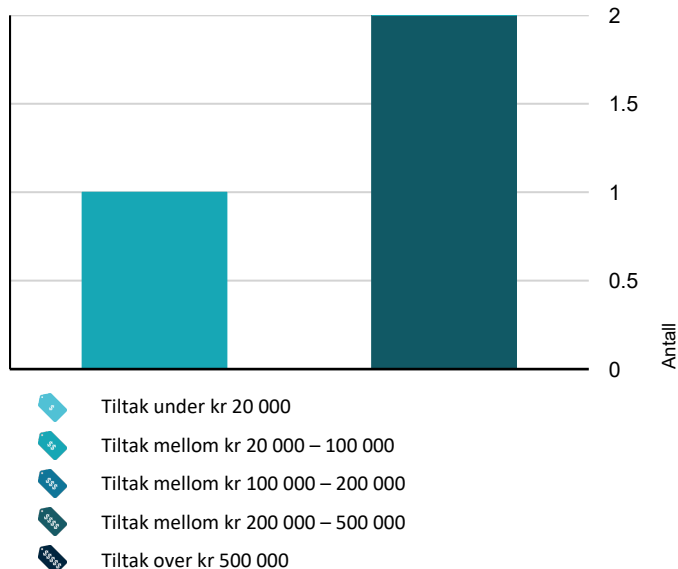
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---




-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1977

### Kommentar

Iflg. ambitia

### Anvendelse

Benyttes til bolig

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygget soverom og syrom i 1 etg. iflg. Rekvirent
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flassing på takplatene, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt risiko for lekkasjer dersom tiltak ikke iverksettes.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av takplatene for å hindre videre flassing og slitasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det over tid oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på taket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner i plast og nedløp i stål/blekk.

### Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på fasade og grunnmur.

Manglende vedlikehold kan medføre vanninntrenging og skade på bygningens konstruksjon.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Veggen har en eldre stamme. Ved eventuell åpning av konstruksjonen kan det være risiko for å avdekke skjulte avvik som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktopphopning og eventuelle råteskader i veggkonstruksjonen.

Manglende lufting kan over tid føre til økt fuktbelastning, som igjen kan redusere levetiden på konstruksjonen. Ved eventuell åpning av veggen kan det avdekkes skjulte forhold som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

# Tilstandsrapport

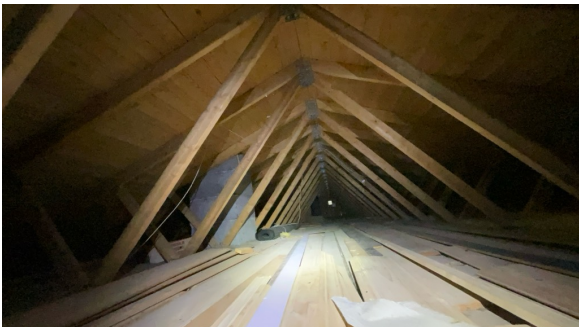


## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikke gulv, hele arealet er derfor ikke inspisert.



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og punktering blir ofte først synlig ved for eksempel væromslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av eldre vinduer med slitasje og begrenset isolasjonsevne for å redusere varmetap, risiko for trekk, fuktskader og økte oppvarmingskostnader.

Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av vinduene og redusert bokomfort.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes punkterte vinduer. De tilfeldig utvalgte vinduene som ble funksjonstestet, fungerte tilfredsstillende. Ikke alle vinduer er testet ved åpning.

Årstall: 2017

Kilde: Rekvirent

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har begrenset isolasjonsevne som følge av alder, værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved endringer i værforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av pakninger og eventuelt glass, for å opprettholde isolasjonsevnen og forlenge levetiden til dører og vinduer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå redusert isolasjonsevne, økte varmetap og forkortet levetid på bygningsdelene, samt økt risiko for fuktskader.



## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. Døren vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue og tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i terrassen, hvor fallretningen heller inn mot boligen. Skjevhetene antas å skyldes telehiv eller lignende forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utbedre terrassen slik at fallretningen ledes bort fra boligen.

Dagens skjevheter med fall inn mot boligen kan medføre vannansamling mot fasaden, noe som øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden på konstruksjonen.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater som følge av bruk og manglende vedlikehold er observert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

Manglende vedlikehold kan over tid redusere levetiden til overflatematerialene og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS 3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

### 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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer, eller dersom det planlegges renovering av gulvene.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være noe redusert komfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for knirk og videre deformasjon over tid.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor feil kan medføre alvorlige konsekvenser.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feievesen for kontroll av pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og feil eller mangler kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann.

Kostnadsoverslag for utbedring er basert på erfaring og er et skjønnsmessig anslag. Ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng anses som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger, da det er økt risiko for fukt- og vanninntrenging fra omkringliggende terreng. Ved hulltaking i stue ble det ikke registrert unormale forhold eller avvik på undersøkelsestidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom under terreng bør følges opp med jevnlig overvåking av overflater for å tidlig avdekke eventuelle fukt- eller vannskader, da slike konstruksjoner har økt risiko for fuktinntrenging fra omkringliggende terreng.

Dersom dette ikke følges opp, kan det oppstå skjulte skader i konstruksjonen over tid, noe som kan medføre behov for utbedringer og påvirke innklimaet.

## TG1 Innvendige trapper

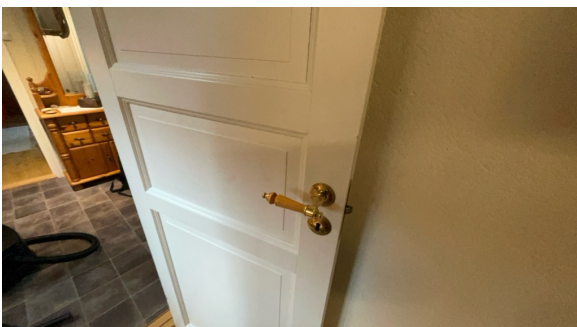
### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite profilerte dører



## TG2 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finèrdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

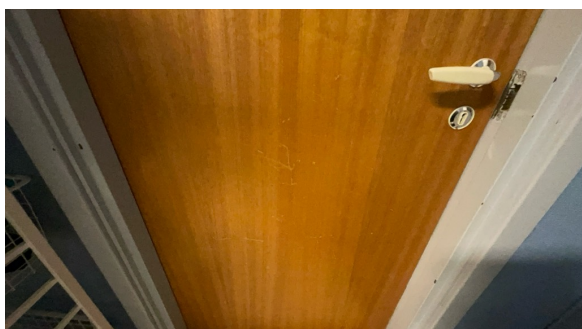
Stedvis slitasje på dører er observert. Mulige årsaker til dette kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utføre justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurdere utskiftning der dette er nødvendig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dørene over tid få redusert funksjon og levetid, samt økt slitasje.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

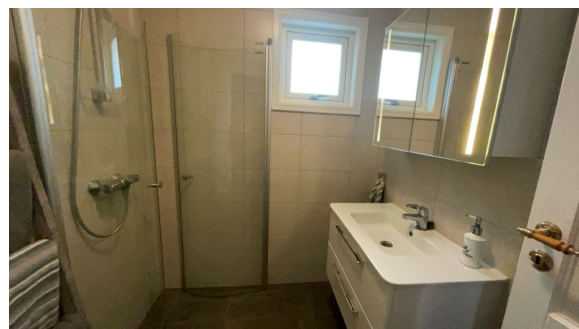
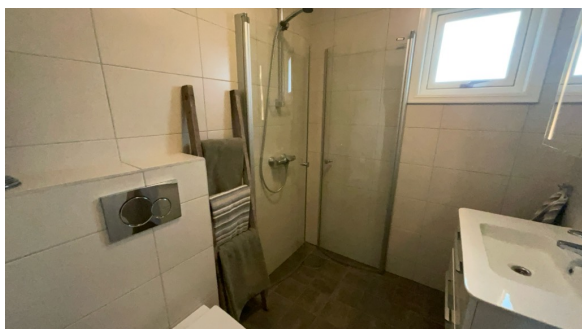
1 etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2014

Kilde: Rekvirent



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å vurdere oppgradering av våtrommet for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for skjulte skader, noe som kan gi økonomiske konsekvenser ved eventuelle vannskader.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren til våtrommet er tett, og det er ingen ventilasjon inn til rommet. Dette medfører manglende tilluft, noe som kan påvirke ventilasjonen negativt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, noe som kan gi dårligere inneklime og økt risiko for fukt- og kondensproblemer over tid.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktviss stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

U. etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant og dusj. Lys innredning.

Årstall: 2005

Kilde: Rekvirent



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downligts.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

# Tilstandsrapport

## 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.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallet mot sluk, slik at vannet ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall kan medføre at vann blir liggende, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke synlig i sluket. Det er elektrisk vifte plassert i våtsonen til dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt undersøkes nærmere om membranen er korrekt tilkoblet sluket. Elektrisk vifte plassert i våtsonen bør vurderes fjernet eller flyttes i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt mulig fare ved feil plassering av elektrisk utstyr i våtzone. For å redusere risikoen anbefales det å følge opp forholdene nærmere.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren til våtrommet er tett, og det er ingen ventilasjon inn til rommet. Dette medfører manglende tilluft, noe som kan påvirke ventilasjonen i rommet negativt.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil i døren.

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, noe som over tid kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og kondensdannelse.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Lecavegg mot bad som er påforet og kledd med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (vennligst spesifiser hvor stikkprøven er tatt), og at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og vurdere oppgradering av eldre rørkoblinger og tettesjikt for å redusere usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid være økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner, særlig med tanke på komponentenes alder og begrensede gjenværende brukstid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med beleg på gulv, malte paer på vegger og panel i tak. Plast utslagsvask, VVB og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er et høyt usikkerhetsmoment knyttet til tettesjiktet, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og sluk, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktskader og oppfylle dagens krav til våtrom.

Dersom oppgradering ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt mulighet for økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger mot våtsoner og bad, hulltaking ikke mulig. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk, det er ikke funnet unormale avvik ved fuktsøk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørboblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen (vennligst spesifiser hvor stikkprøven er tatt), og at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og vurdere oppgradering av eldre rørboblinger og tettesjikt for å redusere usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid være økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner, særlig med tanke på komponentenes alder og begrensede gjenværende brukstid.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Lyst profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Nye fronter montert ca. 2005 ifølge rekvirent. Kjøkkenet vurderes å ha normal brukslitasje i forhold til alder og settes derfor til TG1, normal brukslitasje/belastning ut fra alder.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og har derfor redusert forventet restlevetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre elektriske installasjoner kan ha økt risiko for funksjonssvikt.

Redusert kapasitet kan føre til dårligere avtrekk, økt mato og forringet inn klima.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert symptomer på brudd. Dette er imidlertid en konstruksjon med økt risiko for skader på grunn av alder og ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til hvordan vannrørene er utført. Vannrørene og koblingene er eldre, noe som medfører redusert forventet levetid og økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskiftning av vannrørene, da alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg, og rørbrudd kan medføre omfattende følgeskader på bygningsmassen.

### TE 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert symptomer på brudd. Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som gir økt usikkerhet om tilstand og levetid. Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av avløps- og vannrør, samt å få en vurdering av kvalifisert fagperson for å kartlegge tilstand og eventuelt behov for utskiftning.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid, og det er derfor en viss risiko for skjulte skader eller lekkasjer som kan føre til følgeskader og ekstra kostnader over tid.

### TE 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan gi dårligere innneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, særlig ved endret bruk eller oppussing.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales service på anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen. Eldre elektriske installasjoner kan også plutselig slutte å virke, noe som kan medføre behov for utskifting eller reparasjon.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt belastning på det elektriske anlegget og dermed økt risiko for skader.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig 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

Automatsikringer, skap plassert i gang i U. etg.

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.  
**1977**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
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, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### 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?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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 MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglende dokumentasjon på anlegget.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2023 på nordside, øvrig drenering er fra ca. 1990 ifølge rekvirent.

#### Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er stedvis av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av eldre drenering dersom det oppdages tegn til redusert funksjon.

Dersom dreneringen ikke fungerer optimalt, kan det over tid oppstå økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

# Tilstandsrapport

Deler av fundamenteringen er skjult, og alder på konstruksjonen medfører økt risiko for skjulte feil. Kontroll er utført som stikkprøve på synlige deler, men det er ikke mulig å vurdere tilstanden på skjulte områder.

Eldre betong/mur kan ha redusert kvalitet.

Årsak til sprekkdannelse kan være setninger, bevegelser eller trykkbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av grunnmuren for å avdekke omfanget og årsaken til sprekkdannelsene, særlig på skjulte områder.

Sprekker bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for konstruksjonsskader, fuktinntrengning og svekket bæreevne.

Eldre betong og murverk kan ha redusert kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.



## ! TG 3 Terrenforhold

### Beskrivelse

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Det anbefales at terrenget har et fall på minimum 1:50, minst 3 meter ut fra grunnmur/hus, for å lede vann bort fra bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget rundt hele huset, minimum 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmur, for å lede vann bort fra bygningen.

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

Kostnadsoverslaget er basert på erfaring og er et skjønnsmessig anslag. Ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder.

Ledningsnett er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til de utvendige vann- og avløpsledningene, da disse har begrenset gjenværende brukstid.

Dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre problemer, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, for eksempel ved rørinspeksjon.

Manglende oppfølging kan medføre økte kostnader ved eventuelle lekkasjer eller brudd, samt risiko for forurensning av grunn.

## 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Rekkverk på terrasser/balkonger mangler eller tilfredsstillende ikke gjeldende krav.

### Vurdering av avvik:

- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er utformet med liggende spiler, noe som gjør det klatrevennlig og dermed ikke tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt iverksettes tiltak for å redusere radonnivået dersom målingene viser forhøyede verdier. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Rekkverket bør bygges om eller oppgraderes slik at det tilfredsstillende dagens krav til høyde, åpninger og utforming, for å redusere risikoen for fallulykker og klatring, spesielt for barn.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, 2 Stuer, 3 Soverom, 2 Kontor, 2 Bad, Kjøkken, Garasje, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Furusvingen 35 ,2164 SKOGBYGDA 145 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	25-05-2023	3 500 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>23 448</b>
2 Furufaret 5 ,2164 SKOGBYGDA 115 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	04-11-2022	2 290 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>21 304</b>
3 Furusvingen 33 ,2164 SKOGBYGDA 160 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	15-08-2023	3 350 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>20 312</b>
4 Seljeslyngen 17 ,2164 SKOGBYGDA 154 m <sup>2</sup> 1997 3 sov	07-05-2024	3 150 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>19 481</b>
5 Furusvingen 2 ,2164 SKOGBYGDA 175 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	15-12-2024	3 590 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>18 956</b>
6 Skårervegen 10 ,2164 SKOGBYGDA 168 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	06-10-2022	2 750 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>17 857</b>
7 Furusvingen 7 ,2164 SKOGBYGDA 185 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	22-10-2024	3 350 000	<b>3 230 000</b>		3 230 000	<b>15 023</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 670 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 450 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</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

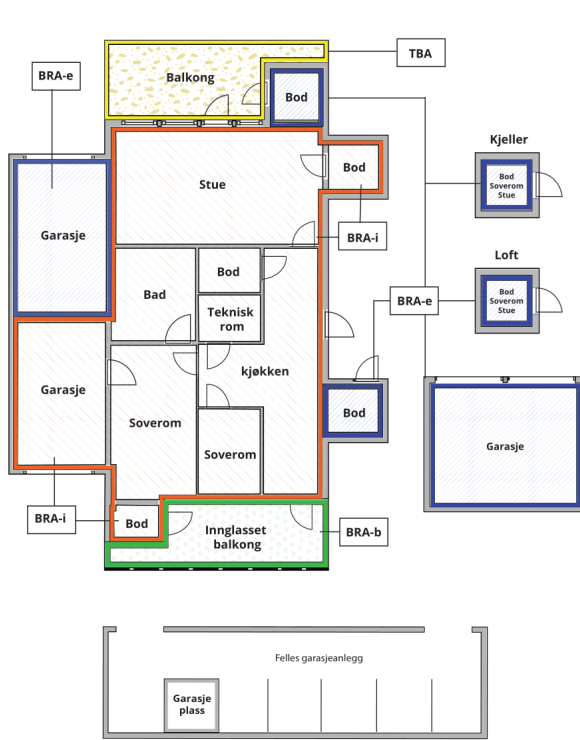
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 branncelleindeling

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)		
1 Etasje	111			111	30
Underetasje	71	28		99	
<b>SUM</b>	<b>182</b>	<b>28</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, syrom, bad, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kontor, gang, bad, vaskerom, bod, stue, bod 2	Garasje	

## Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling/tilbygg. Tilbygg i 1 etg. ved stue er ikke tegnet inn.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Bjørn Erik Olstad	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	131	65		0	921.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rognvegen 18

### Hjemmelshaver

Olstad Bjørn Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.04.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

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 hammerlektrode

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.