

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport



Enebolig



Smievegen 10 , 2005 RÆLINGEN



RÆLINGEN kommune



gnr. 103, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22461-1122

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tim Roar Fauske

**RAMBOLL**

## Rambøll Norge

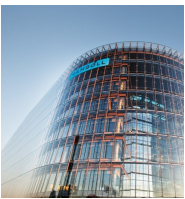
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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

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

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

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



### Rapportansvarlig

Tim Roar Fauske

Ekstern Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

Utkast

# 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilliggende garasje over to plan samt kaldtloft. Boligen er opplyst å være oppført i 1960. Biloppstillingsplasser foran boligen. Boligen er oppgradert i forskjellige tidsperioder og det nevnes bad fra 2016 og tiltak i takkonstruksjon i stue/kjøkken med oppgradering av konstruksjonen i 2006. Boligen fremstår stedvis med etterslep på vedlikehold og aldersrelaterte avvik som trenger oppfølging. Vær oppmerksom på at de eldste bygningsdelene på huset er fra 1960 å vil kreve vedlikehold og oppfølging. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggeteknisk standard fra det året den ble oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990.

Pipebeslag opplyst å være fra 1993.

Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993.

Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperrer av treverk opplagret på fagverksramme(bærende vegg). Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter(bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater.

Gavlvegger med liggende trekledning.

Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at endelig materialidentifikasjon kan avvike dersom konstruksjonen åpnes eller undersøkes nærmere.

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004. Boligen har Slett entrèdør i 1. etasje fra byggeår. Utgangsdør i underetasje fra 1996. Balkongskyvedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

Utgang fra stue til veranda på 9 m2. Utkraget trekonstruksjon belagt med loddete metallplater fra 1993 i følge selgers opplysninger. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter.

Utvendige trapper av treverk.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.  
Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.  
Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

#### Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv  
Veggoverflater av: Pussede veggflater, trepanel samt tapetserte flater.  
Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

Slette og profilerte innerdører.

Slette innerdører.

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje. Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovenninsats i stue 1. etasje. Teglsteinspipe.

Underetasjen har utlektede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad 1. etasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger- Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterner, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger er. Synlige avløpsrør av plast.

#### Bad i underetasje.

Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger. Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2002. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

1. etasje. Kjøkkenunnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001. Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrom.

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger.

I følge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet, og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingsselement.

Høiax varmtvannsbereder på 230 liter fra 2003.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe vedfyrte åpne ildsteder, vedfyrte ovn og radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggeår i følge selgers opplysninger.

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg. Sikringskap plassert i fyrrom i underetasje. Automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført.

Grunnmuren er pusset på utside og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Takstmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne.

Forstøtningsmurer av betongheller og treverk(sviller).

Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggeår.

Selger opplyser at det finnes en tidligere septiktank på eiendommen som skal være igjenfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke mulig å verifisere tankens tilstand eller om den er korrekt tømt og fylt igjen i henhold til gjeldende krav.

Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd en oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggeår.

Selger opplyser at det i ca år 2008 ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette og det er ukjent hva som eksakt er utført. Forholdet er ikke videre undersøkt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk, og bygget vurderes å være i tråd med gjeldende regelverk for planløsning og formål. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Manglende ferdigattest gir noe usikkerhet knyttet til formell dokumentasjon og eventuelle kommunale krav. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsetaten for avklaring.

## Redskapsbod

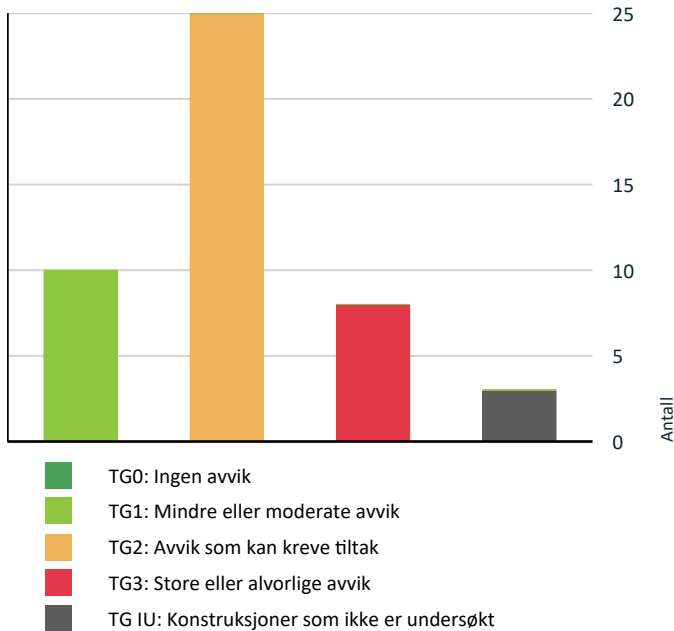
- Det foreligger ikke tegninger

Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbygd areal er anslagsvis ca. 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

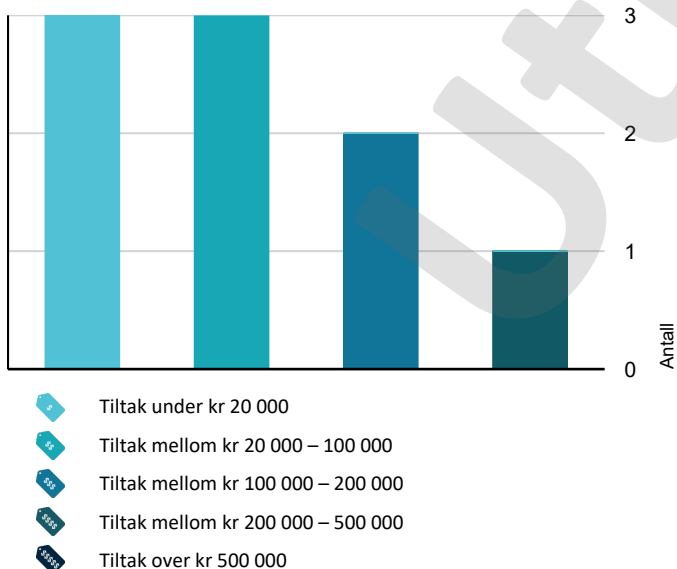
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på yttertaket, som er tekket med takpapp fra ca. 1990. Det er observert hull ved mange av stormkroene. Dette skyldes kombinasjon av feil type stormkroer samt aldning og materialtretthet i tekkingen. I tillegg er det flere stedvise sprekker i takpappen. Tekkingen vurderes å ha funksjonssvikt og anses å ha passert anbefalt levetid. Tilstanden medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Utvendig > Luftehett.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert lekkasje fra takhatten, bekreftet ved synlige fuktmerker og fuktinntrengning på kaldtloftet. Det ble ved fuktmåling med Protimeter fuktmålingsinstrument og pigg i treverk registrert forhøyede verdier i området. Lekkasjen vurderes å skyldes mangelfull tetting rundt takhatten og/eller slitasje på gjennomføringen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår viser tegn til betydelig slitasje. Det er registrert sprekker i rammer, manglende vedlikehold og råteskader i nedre deler av vinduene. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning samt utilstrekkelig overflatebehandling over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm i peisestue i underetasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og synlige avvik i gulv/himling.

Det er registrert skjevheter i gulv, samt sprekker i himling og tilstøtende veggflater i hjørnet av peisestuen. Gulvet fremstår som nedsunken, og bevegelser i konstruksjonen har medført avvik i både vegg og himling. Tidligere dokumentert skadehistorikk viser at området har vært påvirket av setninger i grunnmassene og tidligere vannlekkasje, noe som kan forklare dagens deformasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttemur av treverk ved garasje viser store skjevheter, vurdert å skyldes jordtrykk over tid. Konstruksjonen fremstår som sterkt svekket, og det foreligger risiko for kollaps dersom belastningen øker eller forholdene forverres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fra 2020 er det forbud mot bruk av fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Eksisterende oljefyringsanlegg kan ikke benyttes til dette formålet, men kan i noen tilfeller bygges om til annen energikilde.

Eventuell oljetank som tas ut av bruk skal tømmes og rengjøres, og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette innebærer normalt at tanken fjernes eller sikres på forskriftsmessig måte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på undersiden av badet i himling i matbod observert fuktmerke og avleiringer. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument utført fuktsøk i himlingen og det ble registrert utslag som ikke kan utelukke lekkasje/rørbrudd eller lignende. Området er vurdert til å være under innebygget sisterner/rørkasse. Eksakt årsak er ikke kjent, men bør også sees i sammenheng med påviste fuktskader på kaldtloft ved luftehatt på tak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er registrert støpejernsluk uten dokumenterte tettedetaljer. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Fall fra døråpning mot sluk er målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Vannrør fra byggeår har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det er også registrert bomlyd i fliser på gulv og vegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

### ! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

### ! Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner og beslag vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert stedvis lekkasje i skjøter og ender, noe som indikerer både aldringsslitasje og redusert tetthet i sammenføyninger. Det er også observert frostspreng på enkelte nedløpsrør, som ytterligere svekker funksjonen og øker risikoen for vannpåvirkning på fasade og grunnmur.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert riss flere steder i pussede overflater på ytterveggene. Rissene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, aldringsslitasje og normal materialrespons over tid. Pussede overflater på siporex/murkonstruksjoner er generelt sårbare for vannpåvirkning når overflaten får brudd, og rissene representerer derfor et potensielt svakt punkt i klimaskjermen.

Det overbygde terrasseområdet bærer preg av ufaglært utførelse. Flere konstruktive forhold avviker fra normalt fagmessig standard. Det er registrert at takkonstruksjonen er underdimensjonert, noe som kan medføre utilstrekkelig bæreevne og redusert sikkerhet ved snølast eller andre påkjenninger. Under befaringen ble det også observert en provisorisk støttestolpe som stod løs.

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

Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på kaldtloftet, særlig på undertak og enkelte konstruksjonsoverflater. Svertesoppen vurderes å skyldes begrenset ventilasjon, kombinert med fuktpåvirkning over tid. Det kan i tillegg ikke utelukkes fuktgjennomtrengning fra yttertaket. Det er videre observert manglende eller utilstrekkelige luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, noe som hindrer nødvendig luftsirkulasjon i kaldtloftet.

Det er synlig lekkasje fra luftehatten. Se eget punkt om luftehatt for ytterligere vurdering og kostnadsestimat.

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

Det er avvik:

Utvendige trapper av treverk har råteskader og bør skiftes ut. Råte kan føre til kollaps i deler av trappen dersom belastningen blir for stor. Konstruksjonen forventes å ha begrenset restlevetid og forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

### 1. Etasje:

Det er registrert knirk i gulv i 1. etasje, noe som typisk skyldes bevegelser i undergulv, mangelfulle festepunkter eller naturlig uttørring og aldring i bjelkelaget. I tillegg er det observert stedvis sprekker i parkett, samt generell slitasje i overflater.

Det er registrert sot- og partikkelavleiringer på overflater i 1. etasje. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til ildsteder, radiatorer eller støvkondens. Støvkondens oppstår typisk ved kuldegjennomslag, hvor kondens danner et klebrig sjikt som støv og sotpartikler fester seg i. Tilstanden indikerer tidligere partikkelbelastning, men eksakt kilde lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

### Underetasje:

Det er registrert bomlyd i flislagt gulv i gang i underetasjen, noe som indikerer mangelfull heft mellom gulvbelegg/overflate og underlag. Dette kan skyldes alder, fuktpåvirkning, tidligere limslipp eller bevegelser i undergulvet.

I peisestuen er det observert krympesprekker i heltregulv, som typisk oppstår ved fuktvariasjoner og naturlig bevegelse i treverk over tid. Dette vurderes primært som et alders- og materialrelatert forhold.

Det er videre registrert en sprekk i himling i venstre hjørne sett fra gang mot motstående vegg. Sprekken vurderes å kunne skyldes setninger, bevegelser i bjelkelag, eller svikt/uregelmessigheter i tilfarergulv/konstruksjon. Dette kan indikere konstruktiv bevegelse som bør følges opp. Se ytterligere informasjon under avsnitt om etasjeskille/gulv mot grunn.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon over stue/kjøkken. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skråtakets konstruksjon er igjenbygget og oppbygning er derfor ukjent. Det ble ikke registrert avvik eller fukt på tilgjengelige flater. Yttertaket har imidlertid TG3 grunnet påviste avvik som medfører økt risiko for fremtidig vanninntrengning. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, vurderes risikoen for skjulte forhold som forhøyet. TG2 settes.

## ! Utvendig > Kaldtloft over Vindfang, kott og hall. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kaldtloftet har ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Lufthing av takkonstruksjonen kan derfor ikke verifiseres. Yttertaket er vurdert til TG3, og manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldtloftet og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det settes derfor TG2 på grunn av utilgjengelighet, usikker lufthing og risiko knyttet til yttertaket tilstand.

## ! Utvendig > Overbygget markterrasse. [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Selger opplyser at peisen trekker dårlig og fungerer utilfredsstillende, og at det kan oppstå soting ved bruk. Forholdet kan skyldes mangler ved trekk, røykløp eller peisens oppbygning. Det anbefales at peisen undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmontør, for å avklare årsak og behov for utbedring.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis synlig saltutslag på grunnmur og innvendige skillevegger stedvis i underetasjen blant annet i toalettrom, fyrrom og bod. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og indikerer at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over tid.

Det er utført ikke-destruktiv fuktsøk på representative overflater. Fuktsøket gir indikasjoner som er forenlige med den visuelle vurderingen, men dette er ikke fuktmåling og kan ikke fastslå faktisk fuktinnhold i konstruksjonen. Endelig vurdering av omfang og årsak kan kun gjøres gjennom destruktive undersøkelser.

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

Det er avvik:

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod. Det faktiske omfanget er ukjent, og det er ikke mulig å fastslå om aktiviteten er pågående eller av eldre dato basert på visuell befaring. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampspærre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi lukt og forurensning. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring.

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

Det er avvik:

Vannrør fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid. Vannrør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har usikker gjenværende brukstid.

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

Det er avvik:

Synlige avløpsrør av plast vurderes å være fra 1993, 2001 og 2016. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Synlige avløpsrør av støpejern fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid.

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

Det er avvik:

Sentralvarmeanlegget er opplyst å være fra byggår. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført service siden 2014. Manglende vedlikehold over lang tid gjør at anleggets tekniske tilstand og funksjon er usikker, og det må påregnes behov for gjennomgang og eventuell oppgradering. (Anleggskomponenter som rør og radiatorer beskrives under punkt om vannbåren varme.)

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

Det er avvik:

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

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

Det er avvik:

Rørføringer og radiatorer vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Det er registrert korrosjon og fuktmerke i peisestue i underetasje. Det ble ikke registrert målbar fukt i området på befaringstidspunktet, dette indikerer allikevel slitasje og mulig svekket materiale etter lang brukstid. Eldre varmeanlegg har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som usikker. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

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

Det er avvik:

Drenering fra ca. 1960 har passert forventet levetid. Det er observert saltutslag i underetasjen, som kan indikere sviktende drenering eller kapillæroppsug fra grunnmuren. Det ble i tillegg observert manglende topplister på synlig grunnmursplast. Det er usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplast e.l. Dreneringens funksjon og kapasitet reduseres over tid, og systemet er nedgravd og skjult, slik at tilstanden må vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

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

Det er avvik:

Grunnmur med ukjent materialtype har riss på både innvendige og utvendige flater. Årsak til rissene er ikke verifisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon eller tidligere tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Vann- og avløpsrørene vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for slitasje, avleiringer og redusert funksjon over tid. Det ble registrert klukkelyder fra avløp ved oppvaskkum, noe som kan indikere treg avrenning, innsnevring eller redusert lufting i eldre avløpsrør. Funksjonsavviket anses som forenlig med anleggets høye alder og understøtter behov for nærmere vurdering og mulig fremtidig utskifting. Tilstanden vurderes som usikker på grunn av alder og symptomer på redusert funksjon.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert klukkelyd fra avløpsrør ved funksjonstest av kjøkkenaramatur, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblematikk. Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid, med usikker restlevetid. Benkeplate har synlig slitasje ved vaskesone. Det er også registrert knirk i gulvkonstruksjonen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lokale riss i flisfugene samt partier hvor fugemassen mangler eller er redusert. Skadene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig påvirkning på konstruksjonens funksjon. Tilstanden medfører per i dag ingen stor risiko for fuktskader, men bør utbedres for å opprettholde godt vedlikeholdsnivå og forhindre videre forringelse.

Det be i tillegg observert en sprukket flis i venstre nedre hjørne i dusjone

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

Det er avvik:

Vegger i mur- og betongkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, da dette anses som et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater uten unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det påpekes at våtrommet har vegger under bakkenivå.

Det er synlig saltutslag i nærliggende rom, og det er registrert forhøyede fuktverdier med overflatesøk annet sted i etasjen.

Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales ved indikasjoner på fukt eller ved behov for verifisering.

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på vegg, som indikerer fukttransport i konstruksjonen (kapillæroppseg).

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid. Avløpsrør i støpejern er fra ca. 1960 og har vesentlig overskredet forventet levetid. Rommet har kun naturlig avtrekk.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige trapper: Risiko for personskade som følge av glatte overflater og svikt i råteskadede trinn. Det anbefales utskifting av trapper eller skadde konstruksjonsdeler, da råteskader normalt ikke lar seg reparere varig. Overflater bør etableres med sklisikring, for eksempel riflede trinn, friksjonsbelegg eller tilsvarende løsning. Sørg for god vannavrenning og vedlikehold for å hindre framtidig fukt- og råteutvikling.

Utkkast

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Opplysninger fra historisk grunnbok og selger.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Boligen har moderat standard og generelt behov for vedlikehold, med flere bygningsdeler som nærmer seg eller har passert forventet levetid.

**Vedlikehold**  
Boligen bærer stedvis preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket.

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990. Pipebeslag opplyst å være fra 1993.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på yttertaket, som er tekket med takpapp fra ca. 1990. Det er observert hull ved mange av stormkrokene. Dette skyldes kombinasjon av feil type stormkroker samt aldring og materialtretthet i tekkingen. I tillegg er det flere stedvise sprekker i takpappen. Tekkingen vurderes å ha funksjonssvikt og anses å ha passert anbefalt levetid. Tilstanden medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fukt- og råteskader betydelig, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Hull i takpapp ved stormkroker.



Sprekk i takpapp.



Hull i takpapp ved stormkroker.



Sprekk i takpapp.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og beslag vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert stedvis lekkasje i skjøter og ender, noe som indikerer både aldringsslitasje og redusert tetthet i sammenføyninger. Det er også observert frostspreng på enkelte nedløpsrør, som ytterligere svekker funksjonen og øker risikoen for vannpåvirkning på fasade og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner, beslag og nedløpsrør bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt ytterligere forringelse av bygningsdelene.



Slitasje og vannansmling i takrenner.



rostspreng på nedløpsrør.

## Luftehatt.

### Beskrivelse

Luftehatt av metall på takflate mot nord-vest.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra takhatten, bekreftet ved synlige fuktmerker og fuktinntrengning på kaldtloftet. Det ble ved fuktmåling med Protimeter fuktmålingsinstrument og pigg i treverk registrert forhøyede verdier i området. Lekkasjen vurderes å skyldes mangelfull tetting rundt takhatten og/eller slitasje på gjennomføringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

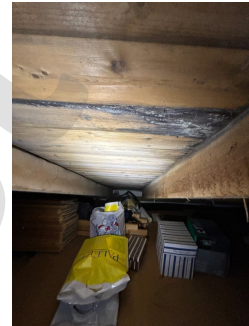
Det bør utføres utbedring av tetting rundt takhatten og eventuelt bytte ut slitte deler og fuktskadet treverk for å hindre videre lekkasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på kaldtloftet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

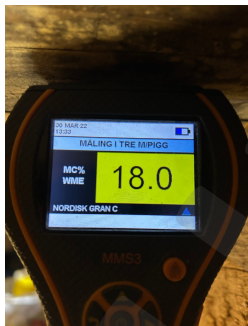
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Lekkasje på kaldtloft ved gjennomgang for luftehatt.



Lekkasje på kaldtloft ved gjennomgang for luftehatt.



Fuktmåling med pigg i undertak ved luftehatt.



Kort beslag ved luftehatt, mulig årsak til lekkasje synlig fra kaldtloft.

## TG-2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Gavlvegger med liggende trekledning.

Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at endelig materialidentifikasjon kan avvike dersom konstruksjonen åpnes eller undersøkes nærmere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss flere steder i pussede overflater på ytterveggene. Rissene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, aldringsslitasje og normal materialrespons over tid. Pussede overflater på siporex/murkonstruksjoner er generelt sårbare for vannpåvirkning når overflaten får brudd, og rissene representerer derfor et potensielt svakt punkt i klimaskjermen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i puss bør utbedres for å hindre fuktinntrekk og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Riss i pussede fasader, forsøkt utbedret med fugemasse.



Riss i pussede fasader, forsøkt utbedret med fugemasse.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperrer av treverk opplagret på fagverksramme (bærende vegg). Synlig undertak av taktro (rupanel). Undergurter (bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på kaldtloftet, særlig på undertak og enkelte konstruksjonsoverflater. Svertesoppen vurderes å skyldes begrenset ventilasjon, kombinert med fuktpåvirkning over tid. Det kan i tillegg ikke utelukkes fuktgjennomtrengning fra yttertaket. Det er videre observert manglende eller utilstrekkelige luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, noe som hindrer nødvendig luft sirkulasjon i kaldtloftet.

Det er synlig lekkasje fra luftehatten. Se eget punkt om luftehatt for ytterligere vurdering og kostnadsestimat.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet, blant annet ved å utbedre eller etablere luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, for å sikre god luft sirkulasjon og redusere fuktbelastning.

Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes og utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.



Svertesopp og manglende lufting på kaldtloft.



Svertesopp og manglende lufting på kaldtloft.

## TG 2 Takkonstruksjon over stue/kjøkken.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Selger opplyser at det i 2006, ble utført arbeider fra innsiden av boligen med etterisolering, etablering av lufting og dampsperre samt ny panel grunnet problemer med isdannelse på taket om vinteren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eksakt hva som er gjort. Konstruksjonsoppbygningen igjenbygget og derfor ukjent.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Skråtakets konstruksjon er igjenbygget og oppbygning er derfor ukjent. Det ble ikke registrert avvik eller fukt på tilgjengelige flater. Yttertaket har imidlertid TG3 grunnet påviste avvik som medfører økt risiko for fremtidig vanninntrenging. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, vurderes risikoen for skjulte forhold som forhøyet. TG2 settes.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales å skifte yttertaket på grunn av registrerte avvik og forhøyet risiko for vanninntrenging.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelig konstruksjon gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil eller skader, herunder fukt- og råteutvikling over tid.

Videre undersøkelser bør utføres dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller andre avvik i himling eller tilstøtende bygningsdeler.



Hull i takpapp over entrè/kjøkken

## **TG 2** Kaldtloft over Vindfang, kott og hall.

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

Det er vurdert at det befinner seg et kaldtloft over Inngangsparti 1. etasje, kott og del av hall. Det er ikke tilgang til kaldtloftet og inspeksjon var ikke mulig på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kaldtloftet har ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Lufting av takkonstruksjonen kan derfor ikke verifiseres. Yttertaket er vurdert til TG3, og manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldtloftet og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det settes derfor TG2 på grunn av utilgjengelighet, usikker lufting og risiko knyttet til yttertakets tilstand.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloftet slik at tilstanden kan vurderes nærmere.

Manglende tilgang og usikkerhet rundt lufting medfører økt risiko for skjulte fuktskader og andre konstruksjonsfeil, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

Regelmessig tilsyn og god ventilering er viktig for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.



Takkonstruksjon med kaldtloft uten inspeksjonsmulighet.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår viser tegn til betydelig slitasje. Det er registrert sprekker i rammer, manglende vedlikehold og råteskader i nedre deler av vinduene. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning samt utilstrekkelig overflatebehandling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader og sprekker bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig overflatebehandling bør utbedres for å forlenge vinduenes levetid og sikre tilfredsstillende funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vindu i kjeller med slitasje og råte i bunnkarm.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har Slett entrèdør i 1. etasje fra byggeår. Utgangsdør i underetasje fra 1996. Balkongskyvedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

### Til informasjon:

Dører er av eldre dato og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Det ble utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/ lukkefunksjonen fungerte som forventet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda på 9 m<sup>2</sup>. Utkraget trekonstruksjon belagt med kunstgressmatt over loddete metallplater fra 1993 i følge selgers opplysninger. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter.

Til informasjon: Alt kunstgress er ikke fjernet på befaringstidspunktet og inspeksjon av underliggende metallplater er kun stikkprøvebasert. Vurderingen er gjort utifra tilgjengelige observasjoner fra overside og underside. Fjerning av kunstgressmatt og full inspeksjon av metallplater anbefales.

# Tilstandsrapport



Veranda tildekket med kunstgress.

## **TG 2** Overbygget markterrasse.

### Beskrivelse

Overbygget markterrasse på ca 17 m<sup>2</sup>. Gulvflate med betongheller. Pulttak i trekonstruksjoner belagt med plastplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det overbygde terrasseområdet bærer preg av ufaglært utførelse. Flere konstruktive forhold avviker fra normalt fagmessig standard. Det er registrert at takkonstruksjonen er underdimensjonert, noe som kan medføre utilstrekkelig bæreevne og redusert sikkerhet ved snølast eller andre påkjenninger. Under befaringen ble det også observert en provisorisk støttestolpe som stod løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forsterke takkonstruksjonen og utbedre øvrige konstruktive forhold slik at de tilfredsstillende gjeldende krav til bæreevne og sikkerhet.

Provisorisk støttestolpe må sikres eller erstattes med en permanent løsning for å unngå risiko for konstruksjonssvikt og personskafe, spesielt ved snølast eller andre belastninger.



Takkonstruksjon over markterrasse er vurdert til å være løs provisorisk støttestolpe. underdimensjonert i forhold til snølast og vindpåvirkning.

## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper av treverk har råteskader og bør skiftes ut. Råte kan føre til kollaps i deler av trappen dersom belastningen blir for stor. Konstruksjonen forventes å ha begrenset restlevetid og forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for kollaps ved belastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre svekket sikkerhet og økt fare for ulykker.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp med råteskader.



Utvendig trapp med råteskader.

## INNSENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

1. Etasje  
Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.  
Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.  
Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

#### Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv  
Veggoverflater av: Pussede veggflater, trepanel samt tapetserte flater.  
Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### 1. Etasje:

Det er registrert knirk i gulv i 1. etasje, noe som typisk skyldes bevegelser i undergulv, mangelfulle festepunkter eller naturlig uttørking og aldring i bjelkelaget. I tillegg er det observert stedvis sprekker i parkett, samt generell slitasje i overflater.

Det er registrert sot- og partikkelavleiringer på overflater i 1. etasje. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til ildsteder, radiatorer eller støvkondens. Støvkondens oppstår typisk ved kuldegjennomslag, hvor kondens danner et klebrig sjikt som støv og sotpartikler fester seg i. Tilstanden indikerer tidligere partikkelbelastning, men eksakt kilde lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

#### Underetasje:

Det er registrert bomlyd i flislagt gulv i gang i underetasjen, noe som indikerer mangelfull heft mellom gulvbelegg/overflate og underlag. Dette kan skyldes alder, fuktpåvirkning, tidligere limslipp eller bevegelser i undergulvet.

I peisestuen er det observert krympesprekker i heltregulv, som typisk oppstår ved fuktvariasjoner og naturlig bevegelse i treverk over tid. Dette vurderes primært som et alders- og materialrelatert forhold.

Det er videre registrert en sprekke i himling i venstre hjørne sett fra gang mot motstående vegg. Sprekken vurderes å kunne skyldes setninger, bevegelser i bjelkelag, eller svikt/uregelmessigheter i tilfarergulv/konstruksjon. Dette kan indikere konstruktiv bevegelighet som bør følges opp. Se ytterligere informasjon under avsnitt om etasjeskille/gulv mot grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Knirk i gulv og sprekker i parkett i 1. etasje bør utbedres ved å etterfeste eller eventuelt skifte ut deler av gulvet, for å redusere risiko for videre slitasje og ubehag ved bruk.

Rengjøring av sotede overflater anbefales, samt videre undersøkelser for å fastslå årsak. Det bør i tillegg vurderes kontroll av områder med mulig kuldebro for å avdekke behov for utbedring av isolasjon eller tetting. Manglende oppfølging kan gi misfarging, dårligere inneklima og risiko for fukt- eller kondensrelaterte skader over tid.

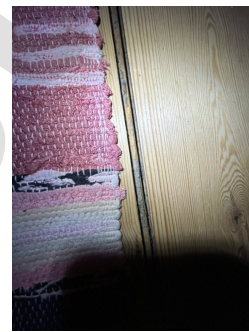
Bomlyd i gulv i underetasjen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig heft mellom gulvbelegg og underlag, slik at risiko for løse fliser eller belegg, samt ytterligere skader, reduseres.

Krympesprekker i heltregulv i peisestue anses som et alders- og materialrelatert forhold, men bør overvåkes for å sikre at det ikke utvikler seg til større skader.

Sprekk i himling i venstre hjørne bør følges opp og eventuelt undersøkes nærmere for å avdekke om det foreligger konstruktive bevegelser eller svikt i bjelkelag/etasjeskille, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Se ytterligere informasjon under punkt om etasjeskiller/gulv mot grunn.



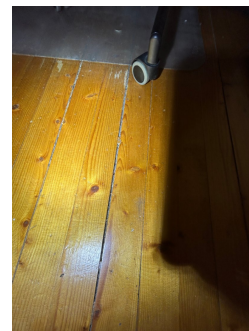
Sprekk i himling i underetasje.



Krympesprekker i heltregulv i kjellerstue.



Ujevnheter i gulv i stue 1. etasje.



Krympesprekker i heltregulv i soverom 1.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje.

Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

#### 1. etasje

Rom 1: stue – målt avvik: 17 mm.

Rom 2: soverom 1 – målt avvik: 9 mm.

#### Kjeller / underetasje

Rom 1: peisestue – målt avvik: 40 mm.

Rom 2: soverom – målt avvik: 5 mm.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue 1. etasje: lav-høy: 225-261 cm.

# Tilstandsrapport

Underetasje peisestue: 246 cm. Bad 204 cm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm i peisestue i underetasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og synlige avvik i gulv/himling.

Det er registrert skjevheter i gulv, samt sprekker i himling og tilstøtende veggflater i hjørnet av peisestuen. Gulvet fremstår som nedsunken, og bevegelser i konstruksjonen har medført avvik i både vegg og himling. Tidligere dokumentert skadehistorikk viser at området har vært påvirket av setninger i grunnmassene og tidligere vannlekkasje, noe som kan forklare dagens deformasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

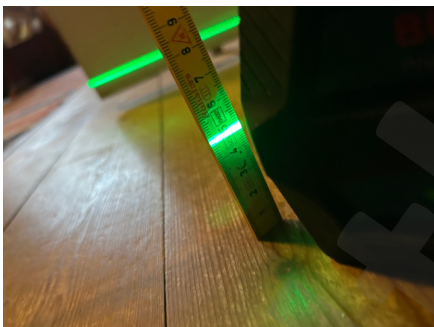
Videre konstruksjonsbevegelser kan ikke utelukkes.

Sprekkdannelse kan utvikle seg og indikere svikt i bjelkelag/tilfarergulv eller underliggende fundamentering. Risiko for redusert stabilitet og behov for oppfølging over tid.

Det anbefales fagkyndig vurdering av bjelkelag i underetasje og underetasje/ gulvkonstruksjon og bæresystem, for å avklare om skjevhetene er aktive eller stabile. Overflater kan utbedres først når konstruktiv tilstand er avklart og eventuelle tiltak er utført.

Kostnadsestimatet som er angitt under dette punktet gjelder kun for nødvendige videre undersøkelser for å avklare omfanget av skjevheter, setninger og konstruktive forhold i gulv, vegger og himling. Eventuelle utbedringer eller konstruksjonsmessige tiltak er ikke inkludert i estimatet og må beregnes særskilt etter at undersøkelser er gjennomført. Estimater for videre undersøkelser er satt til inntil kr 20.000.

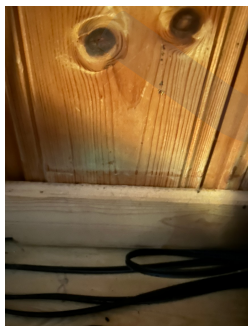
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Måling med laser fra soverom mot venstre hjørne i peisestue.



Måling med laser fra soverom mot venstre hjørne i peisestue.



Synlig spor etter nedsunken gulv i venstre hjørne i peisestue.



Sprekk i himling i venstre hjørne i peisestue.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovninsats i stue 1. etasje. Teglsteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at peisen trekker dårlig og fungerer utilfredsstillende, og at det kan oppstå sotning ved bruk. Forholdet kan skyldes mangler ved trekk, røykløp eller peisens oppbygning. Det anbefales at peisen undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiveresenet eller en sertifisert ildstedsmonter, for å avklare årsak og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Peisen bør undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmontør, for å avklare årsak til dårlig trekk og soting, samt behov for utbedring. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for røykinnmengning, soting, redusert brannsikkerhet og dårligere inneklima.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Underetasjen har utlekkede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis synlig saltutslag på grunnmur og innvendige skillevegger stedvis i underetasjen blant annet i toalettrom, fyrrom og bod. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og indikerer at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over tid.

Det er utført ikke-destruktiv fuktsøk på representative overflater. Fuktsøket gir indikasjoner som er forenlige med den visuelle vurderingen, men dette er ikke fuktmåling og kan ikke fastslå faktisk fuktinnhold i konstruksjonen. Endelig vurdering av omfang og årsak kan kun gjøres gjennom destruktive undersøkelser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen gjennom videre undersøkelser (ikke-destruktive og eventuelt destruktive der det er nødvendig).

Eventuelle overflateskader kan utbedres når årsak er avklart og fuktpåvirkningen er stanset. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at indikert fuktbelastning ikke utvikler seg.

Dersom videre undersøkelser avdekker aktive fuktproblemer, må det utarbeides separate tiltak og kostnadsberegninger.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skade på konstruksjonen, forringelse av inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.



Saltutslag og fuktsøk i toalettrom i underetasje.



Referansesøk tatt oppunder himling i toalettrom i underetasje.

## TG 1 Innvendige trapper

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slette og profilerte innerdører.

Til opplysning: Enkelte dører slår skjevt mot karm og subbet i karm/terskel på befaringstidspunktet, men dette påvirket ikke funksjonen. Dører bør uansett justeres, for å unngå slitasjeskader.

# Tilstandsrapport

## 🚩 TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod i ubderetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod. Det faktiske omfanget er ukjent, og det er ikke mulig å fastslå om aktiviteten er pågående eller av eldre dato basert på visuell befaring. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi lukt og forurensning. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep, herunder vurdering av skadedyrkontroll og eventuelt åpning av konstruksjoner ved behov.

Dersom det foreligger aktiv bestand, kan forholdet medføre videre skadeutvikling og forringelse av bygningsdeler, samt økt risiko for lukt, forurensning og skjulte skader i konstruksjonen.



Spor etter gnagere på kaldtloft.



Spor etter gnagere på kaldtloft.



Spor etter gnagere i matbod.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger-

Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert håndduş for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale riss i flisfugene samt partier hvor fugemassen mangler eller er redusert. Skadene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig påvirkning på konstruksjonens funksjon. Tilstanden medfører per i dag ingen stor risiko for fuktskader, men bør utbedres for å opprettholde godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse.

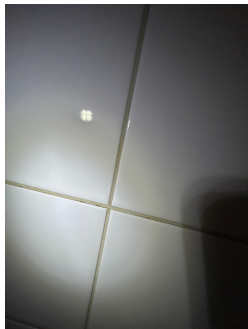
Det ble i tillegg observert en sprukket flis i venstre nedre hjørne i dusjone

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør utbedres og manglende fugemasse bør etterfylles for å opprettholde et godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse.

Den sprukne flisen i venstre nedre hjørne i dusjone bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader og sikre at overflaten forblir tett mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt oppstå økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



Riss i flisfuger i dusjsone.



Manglende fugemasse i flisfuger.



Sprukket flis i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vegger i mur/Siporex. Hulltaking er ikke utført da dette er et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater og på innsiden av baderommet ble det ikke observert unormale fuktutslag. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på undersiden av badet i himling i matbod observert fuktmerke og avleiringer. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument utført fuktsøk i himlingen og det ble registrert utslag som ikke kan utelukke lekkasje/rørbrudd eller lignende. Området er vurdert til å være under innebygget systerne/rørkasse. Eksakt årsak er ikke kjent, men bør også sees i sammenheng med påviste fuktskader på kaldtloft ved luftehett på tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerket og fuktutslagene i himlingen, samt vurdere behov for utbedring.

Dersom lekkasje eller rørbrudd ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner, og økte vedlikeholdskostnader. Skjulte følgeskader kan heller ikke utelukkes.

Oppgitte anslag gjelder kun kostnader for nødvendige tilleggsundersøkelser. Endelige kostnader til eventuell reparasjon eller utbedring kan ikke fastsettes før skadeårsak og skadeomfang er dokumentert. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av funn og kan avvike vesentlig fra foreløpige estimater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

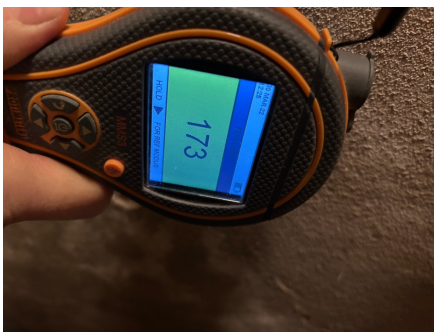
# Tilstandsrapport



Fuktmerke i himling i matbod i underetasje.



Fuktmerke i himling i matbod i underetasje.



Fuktsøk i himling i matbod.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje:

Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger.

Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2001. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert støpejernsluk uten dokumenterte tettetdetaljer. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Fall fra døråpning mot sluk er målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Vannrør fra byggeår har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det er også registrert bomlyd i fliser på gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Det bør etableres dokumenterte tettetdetaljer rundt sluk og ved terskel for å redusere risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Membran og tettesjikt bør fornyes, da dagens løsning har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for fuktskader.

Vannrør fra byggeår bør skiftes ut for å unngå lekkasjer som følge av alder og usikker restlevetid.

Bomlyd i fliser indikerer dårlig vedheft, og fliser med bom bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i bad.

## UNDERETASJE > BAD

### TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i mur- og betongkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, da dette anses som et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater uten unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det påpekes at våtrommet har vegger under bakkenivå.

Det er synlig saltutslag i nærliggende rom, og det er registrert forhøyede fuktverdier med overflatesøk annet sted i etasjen.

Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales ved indikasjoner på fukt eller ved behov for verifisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår indikasjoner på fukt, eller dersom det er behov for å verifisere tilstanden i konstruksjonen.

Usikkerhet knyttet til skjulte forhold kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader, som over tid kan føre til skade på konstruksjonen og redusert inneklime.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

1. etasje. Kjøkkeninnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert klukkelyd fra avløpsrør ved funksjonsstest av kjøkkenaramatur, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblematikk. Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid, med usikker restlevetid. Benkeplate har synlig slitasje ved vaskesone. Det er også registrert knirk i gulvkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse av avløpsrørene for å avdekke årsak til klukkelyd, da dette kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblemer, noe som kan føre til tette rør eller tilbakeslag.

Vannrørene bør vurderes for utskifting grunnet alder og usikker restlevetid, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Benkeplaten bør vurderes utbedret eller eventuelt skiftet ut ved vaskesonen for å hindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak.

Knirk i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre god brukskomfort og forhindre utvikling av større konstruksjonsskader.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ⓘ TG 1 Avtrekk

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### ⓘ TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på vegg, som indikerer fukttransport i konstruksjonen (kapillæroppsug).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag på vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttransporten, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktopptak i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, forringelse av inneklime og mulig utvikling av sopp eller råte.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### ⓘ TG 2 Teknisk anlegg

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid. Avløpsrør i støpejern er fra ca. 1960 og har vesentlig overskredet forventet levetid. Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann- og avløpsrør bør vurderes for utskifting, da de har passert eller vesentlig overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, vannskader eller tilstoppinger, noe som kan medføre store kostnader.

Det anbefales også å vurdere forbedring av ventilasjonen, da kun naturlig avtrekk kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⓘ TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001. Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrum.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid. Vannrør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har usikker gjenværende brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fra ca. 1960 bør skiftes ut da de har vesentlig overskredet forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader.

Vannrør fra 1993 og 2001 bør følges opp med jevnlig kontroll, da de har passert mer enn halvparten av forventet levetid og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Dette for å redusere risikoen for plutselige skader og påfølgende kostnader.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige avløpsrør av plast vurderes å være fra 1993, 2001 og 2016. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Synlige avløpsrør av støpejern fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av avløpsrør, spesielt støpejernsrør fra ca. 1960, da disse har vesentlig overskredet forventet levetid.

Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.



Synlig avløpsrør av støpejern i soverom i underetasje.



Synlig avløpsrør av støpejern i toalettrom i underetasje.

## TG 1 Ventilasjon

## TG IU Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

I følge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet,

# Tilstandsrapport

og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingsselement.

Selger opplyser at anlegget ikke har vært driftet med fyringsolje de senere år, og at elektrisk drift benyttes som primær varmekilde per i dag. Anlegget er videre tilknyttet varmtvannsbereider, som sørger for distribusjon av tappevann og eventuell samdrift med varmesystemet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralvarmeanlegget er opplyst å være fra byggår. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført service siden 2014. Manglende vedlikehold over lang tid gjør at anleggets tekniske tilstand og funksjon er usikker, og det må påregnes behov for gjennomgang og eventuell oppgradering. (Anleggskomponenter som rør og radiatorer beskrives under punkt om vannbåren varme.)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sentralvarmeanlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av teknisk tilstand og behov for service eller oppgradering.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og potensielt kostbare reparasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereider på 230 liter fra 2003.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på varmtvannsbereiderens tilstand og planlegge utskifting innen rimelig tid, da alder og forventet levetid medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer.

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggeår i følge selgers opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørføringer og radiatorer vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Det er registrert korrosjon og fuktmerke i peisestue i underetasje. Det ble ikke registrert målbar fukt i området på befaringstidspunktet, dette indikerer allikevel slitasje og mulig svekket materiale etter lang brukstid. Eldre varmeanlegg har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som usikker. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av radiatoranlegget og rørføringer av kvalifisert fagperson, med tanke på alder, korrosjon og slitasje. Ved behov bør det planlegges utskifting eller oppgradering av komponenter for å redusere risikoen for lekkasjer, funksjonssvikt og påfølgende vannskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for driftsstans, vannskader og kostbare reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Korrosjon på rørføring til radiator i peisestue.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg.

Sikringskap plassert i fyrrom i underetasje. Automatsikringer.

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.

**Byggår.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er etablert utelys i 2021 og skiftet sikringer i skap oppe og nede i boligen. Samsvarserklæringer ikke fremlagt på befaringstidspunktet.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget fremstår som delvis fra 1960, med enkelte oppgraderinger utført senere. Omfanget av nyere og eldre installasjoner er ikke kjent. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på befaringstidspunktet, og anlegget vurderes derfor som udokumentert.

## Generell kommentar

Deler av installasjonen har høy alder og kan ha svekket sikkerhetsnivå.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet om anleggets faktiske tilstand anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## TE2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra ca. 1960 har passert forventet levetid. Det er observert saltutslag i underetasjen, som kan indikere sviktende drenering eller kapillær oppsug fra grunnmuren. Det ble i tillegg observert manglende topplis på synlig grunnmursplast. Det er usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplast e.l. Dreneringens funksjon og kapasitet reduseres over tid, og systemet er nedgravd og skjult, slik at tilstanden må vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldret drenering gir økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, og saltutslag kan indikere pågående fuktvandring gjennom konstruksjonene.

Det anbefales å vurdere tiltak for å begrense fuktvandring, herunder utbedring eller utskifting av drenering samt ettermontering av topplis på grunnmursplast. Dreneringsutbedring bør sees i sammenheng med øvrige fuktsikringstiltak. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av inn klima og mulige skjulte skader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Manglende topplist på synlig grunnmursplast.



Ingen synlig grunnmursplast ved entrè i underetasje.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er pusset på utside og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Taksmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur med ukjent materialtype har riss på både innvendige og utvendige flater. Årsak til rissene er ikke verifisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon eller tidligere tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller lokal svikt, og kan over tid gi økt risiko for vanninntrengning, frostspreng eller andre fuktrelaterte skader. Uten nærmere undersøkelse kan ikke tilstand eller skadeomfang vurderes sikkert.

Det anbefales nærmere kartlegging av rissenes årsak, herunder eventuell materialtesting og vurdering av grunnmurens stabilitet. Overvåking eller utbedring kan være nødvendig avhengig av funn. TG2 settes i dette tilfellet på bakgrunn av observasjon av riss og usikkerhet rundt årsak og konsekvens.



Utvendig riss i vegg.



Utvendig riss i vegg.



Innvendig riss i innvendig bod.

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongheller og treverk(sviller).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur av treverk ved garasje viser store skjevheter, vurdert å skyldes jordtrykk over tid. Konstruksjonen fremstår som sterkt svekket, og det foreligger risiko for kollaps dersom belastningen øker eller forholdene forverres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemuren av treverk ved garasjen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og hindre kollaps. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for strukturell svikt eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Støttemur av treverk ved garasje.

## **TG 2** Terrengforhold

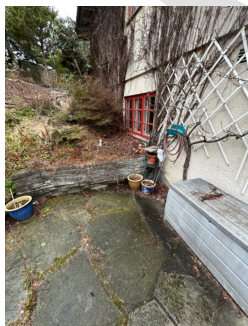
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fukt- eller vannskader på bygningskonstruksjonen.



Manglende fall utifra grunnmur.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrørene vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for slitasje, avleiringer og redusert funksjon over tid. Det ble registrert klukkelyder fra avløp ved oppvaskkum, noe som kan indikere treg avrenning, innsnevring eller redusert lufting i eldre avløpsrør. Funksjonsavviket anses som forenlig med anleggets høye alder og understøtter behov for nærmere vurdering og mulig fremtidig utskifting. Tilstanden vurderes som usikker på grunn av alder og symptomer på redusert funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av vann- og avløpsrørene, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller innsnevring.

Ved behov bør utskifting av eldre rør vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, tilstoppinger og driftsavbrudd som følge av slitasje og redusert funksjon.

## TG IU **Septiktank**

### Beskrivelse

Selger opplyser at det finnes en tidligere septiktank på eiendommen som skal være igjenfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke mulig å verifisere tankens tilstand eller om den er korrekt tømt og fylt igjen i henhold til gjeldende krav.

Tanken lar seg ikke undersøke, og det er ukjent om tanken er forskriftsmessig håndtert. Det knytter seg usikkerhet til risiko for setninger, innsynkninger eller eventuelle rester av masser i tanken. TGIU settes på grunn av manglende dokumentasjon og manglende tilgang til kontroll.

## TG 3 **Oljetank**

### Beskrivelse

Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd en oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 2020 er det forbud mot bruk av fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Eksisterende oljefyringsanlegg kan ikke benyttes til dette formålet, men kan i noen tilfeller bygges om til annen energikilde.

Eventuell oljetank som tas ut av bruk skal tømmes og rengjøres, og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette innebærer normalt at tanken fjernes eller sikres på forskriftsmessig måte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sanering eller ukjent tilstand på oljetank kan medføre forurensningsfare og økonomisk ansvar for eier.

Det anbefales å avklare status for eventuell oljetank, herunder dokumentasjon på sanering eller forskriftsmessig håndtering, samt vurdere omlegging av oppvarmingsløsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utvendig påfyllingsrør for oljetank.

## TG IU **Andre tomteforhold**

### Beskrivelse

Selger opplyser at det i ca år 2008 ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon for

# Tilstandsrapport

dette og det er ukjent hva som eksakt er utført. Forholdet er ikke videre undersøkt.

## 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendige trapper: Risiko for personskade som følge av glatte overflater og svikt i råteskadede trinn. Det anbefales utskifting av trapper eller skadde konstruksjonsdeler, da råteskader normalt ikke lar seg reparere varig. Overflater bør etableres med sklisikring, for eksempel riflede trinn, friksjonsbelegg eller tilsvarende løsning. Sørg for god vannavrenning og vedlikehold for å hindre framtidig fukt- og råteutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og åpninger på utvendig veranda bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

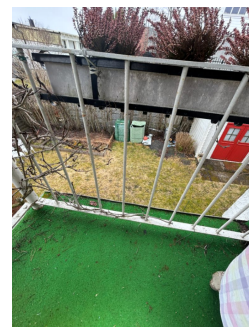
Manglende håndløper i innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Utskifting av råteskadede trinn og etablering av sklisikre overflater anbefales for å hindre personskader som følge av glatte eller sviktende trinn. God vannavrenning og jevnlig vedlikehold bør sikres for å forebygge framtidig fukt- og råteskader.



Trapp med håndløper kun på en side.



Rekkverk på veranda som er lavere og har større åpninger enn dagens forskriftskrav

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

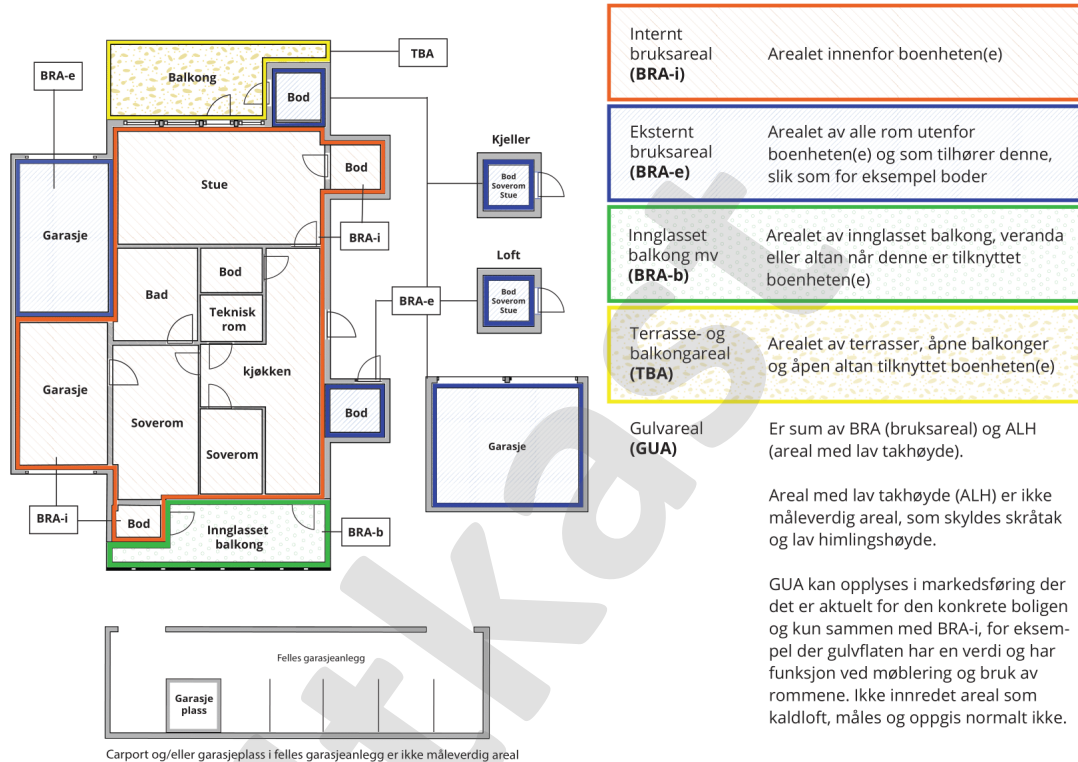
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 sprenge 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	102			102	9
Underetasje	77	18		95	17
<b>SUM</b>	<b>179</b>	<b>18</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré, soverom, peisstue, gang, fyrrom, bad, toalettrom, bod	Tilliggende garasje	

### Kommentar

Utvendig frittliggende overbygget markterrasse er oppmålt og tatt med i boligens TBA.

Tilliggende garasje i underetasje inkludert skillende vegg er medtatt i boligens bruksareal(BRA-e). Skillende vegg utgjør ca 1,4 m2. Arealet er skjønnsmessig utregnet. Garasjens gulvflate(GUA) er oppmålt til ca 17 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk, og bygget vurderes å være i tråd med gjeldende regelverk for planløsning og formål. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Manglende ferdigattest gir noe usikkerhet knyttet til formell dokumentasjon og eventuelle kommunale krav. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsetaten for avklaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbygd areal er anslagsvis ca. 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

### 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:** Se kommentar til tegninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Liv Dahn Brenne	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	121		0	822.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Smievegen 10

#### Hjemmelshaver

Brenne Liv Dahn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rælingen i Rælingen kommune, Akershus Fylke.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, heller og utetrapper.

## Bygninger på eiendommen

### Redskapsbod



#### Anvendelse

Lagring/oppbevaring.

#### Byggeår

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Det ble på befaringstidspunktet observert Fuktmerker og muggsopp innvendig i boden. Det ble i tillegg observert svartesopp og kledning som er ført helt ned til bakkenivå på baksiden av bygget, noe som vil kunne nedsette levetiden på kledning og konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tiltak bør påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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