


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hunstadvegen 10, 2166 OPPAKER

 NES kommune

 gnr. 136, bnr. 124

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 11483-1985

Eiendomsverdi ref nr: EQ5372

Autorisert foretak: Boligtaksring Oslo & Akershus AS



Medlem av

 NITO



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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand

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

Våtrom og innvendig tilstand

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

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

Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold

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

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

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

Utvendige trapper til terrasse og inngangsparti.

Luftkanaler i eternitt er registrert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har lakkerte tretrapper.

Innvendig har boligen finèrdører og heltre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

2 etg.

Bad med belegg på gulv, toalett, servant og dusj.

Kjeller.

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser delvis på vegger. Toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1957.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra ca. 2020 iflg. rekvisent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

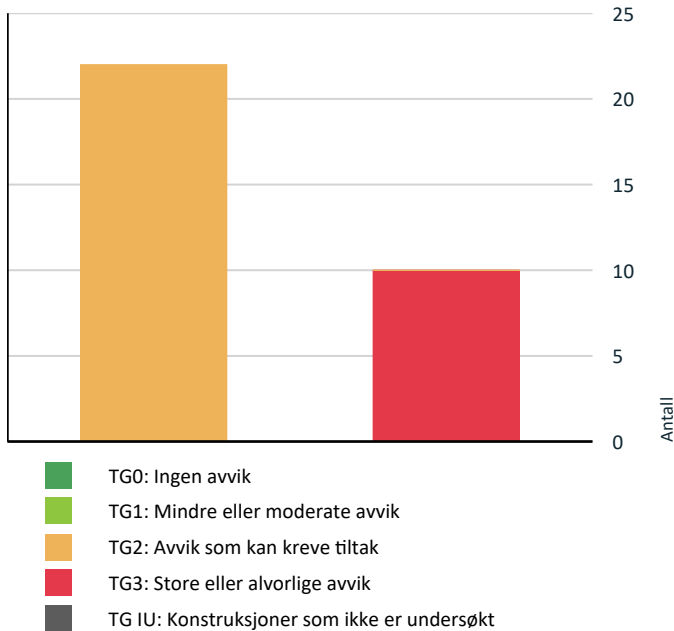
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling.

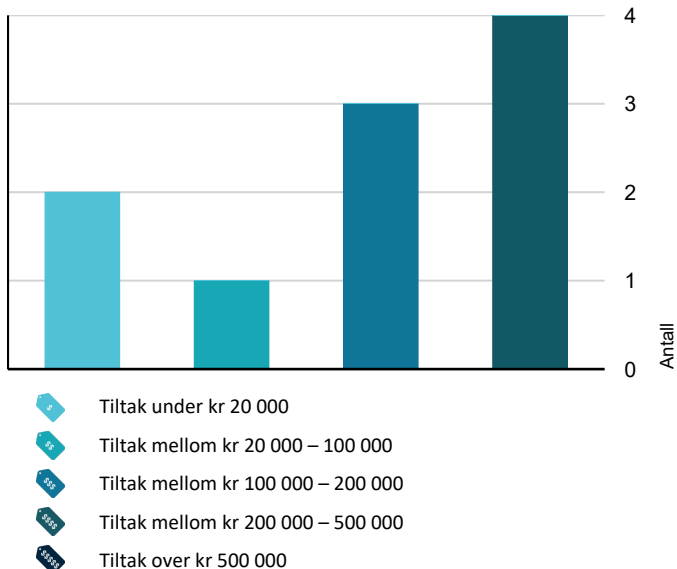
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

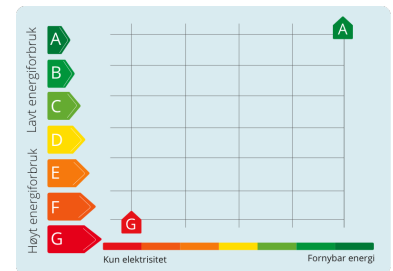
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1957

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti, bad og stue, ca byggeår iflg. Rekvirent.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det er registrert eldre- og værslitasje på taktekkingen som følge av manglende vedlikehold, værpåkjønning og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør det vurderes å gjennomføre vedlikehold eller utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert slitasje. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, da synlig slitasje og manglende vedlikehold øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være nedsatt levetid og skader på tilstøtende konstruksjoner. Bygningsdeler kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder og avvik.



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Eldre stamme. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Stedvis værslitt kledning grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter.



TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeåret, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er registrert slitasje som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

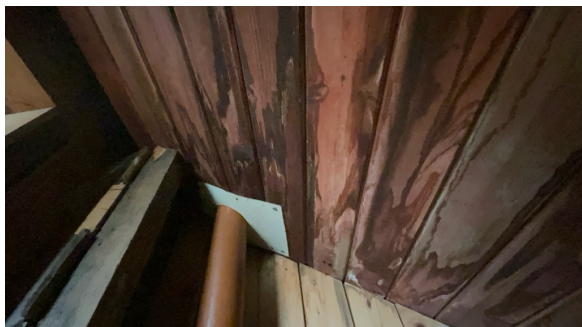
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen og utbedre påviste fuktskader for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det ikke kan utelukkes at det finnes ytterligere fuktproblematikk.

Eldre konstruksjoner har økt risiko for skader, og ved åpning av konstruksjonen kan det avdekkes flere avvik. Overvåk forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



TE2 Vinduer

Beskrivelse

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

Årstall: 1978

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, og det er registrert slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved for eksempel værromslag.

Det er også registrert at enkelte rammer mangler, samt at det finnes vinduer med blyglassrammer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskiftning av eldre vinduer med stor slitasje for å unngå energitap, lekkasjer og eventuelle følgeskader.

Manglende rammer og blyglassrammer bør også utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

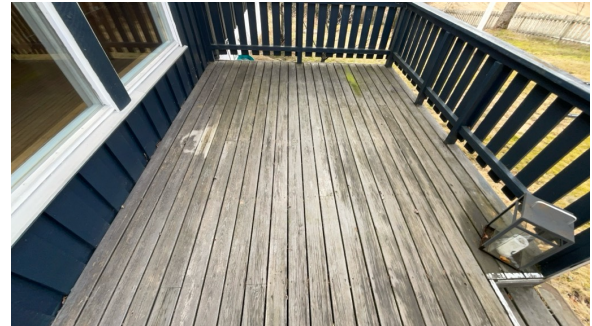
Terrassene fremstår som eldre og værslitte, med skjevheter og andre tegn på slitasje som følge av manglende vedlikehold og påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassene bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre ytterligere forringelse, råte eller redusert bæreevne.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til terrasse og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter som følge av manglende vedlikehold og/eller svikt i fundamentering eller grunnforhold.

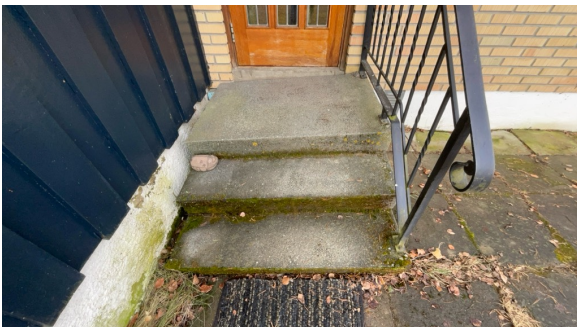
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konstruksjonene bør rettes opp eller utbedres for å sikre stabilitet og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for ytterligere setninger, redusert sikkerhet og mulig sammenbrudd av trappene over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Luftkanaler i eternitt er registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt regnes som spesialavfall og må håndteres i henhold til gjeldende regelverk ved eventuell utskifting eller fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftekanaler i eternitt bør ikke bearbeides eller fjernes uten at det tas nødvendige forholdsregler, da materialet inneholder asbest og regnes som spesialavfall.

Ved håndtering, utskifting eller fjerning må dette utføres av fagpersoner i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helse- og forurensningsrisiko.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert brukstid for overflatematerialene, samt økt risiko for plutselige skader og påfølgende utgifter.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Det er målt høydeforskjeller gjennom boligen. Det er ikke målt bak sofaer, senger, innredninger osv. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men skjevhetene kan påvirke mulighetene for innredning, plassering av skap og lignende.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, bør underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk.
Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene forverres over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

Feil eller mangler ved pipe og ildsteder kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann. Overvåk forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, mur/betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Årsaken til fuktgjennomtrengingen kan være kapillærsug, feil konstruksjon med varme og kalde soner, samt svekkelse i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren, samt utbedre drenering og eventuelle konstruksjonsfeil for å hindre videre fuktgjennomtrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

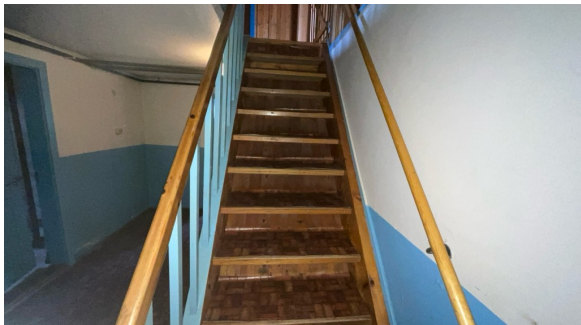
Trappene er eldre og har synlig slitasje som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappene bør vedlikeholdes eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og svekket sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og heltre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1 etg.

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

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til bruk og utførelse.

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørbobliger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

2 etg.

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

Bad med belegg på gulv, toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til bruk og utførelse.

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og resterende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at det kun er foretatt hulltaking i gang, og at øvrige deler ikke er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser delevis på vegger. Toalett, servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk og utførelse. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, og sluket er av eldre type. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til bruk og utførelse.

Det er høy risiko for vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner grunnet usikker tilstand på tettesjikt og eldre sluk.

Oppussing/rehabilitering må påregnes, og bygningsdeler bør kontrolleres mot både tidligere og gjeldende krav.

Kostnadsoverslaget er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, murvegger. Hulltaknig ikke utført. Andre undersøkelser er utført med egnet utstyr for fuktsøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flassing på puss samt høyt fuktnivå i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre flassing på puss og redusere fuktnivået i veggene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for fuktskader og mulig utvikling av sopp eller mugg.

Kostnad må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å oppgradere kjøkkeninnredningen til dagens standard og funksjonalitet.

Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjesikring ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader, sopp- og råtedannelse samt brann.

Manglende lekkasjesikring kan medføre store kostnader og skade på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av dagens tilstand anses som liten utover det estetiske, men manglende sikkerhetstiltak kan gi alvorlige følgeskader.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ventilatoren er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre elektriske installasjoner kan slutte å fungere plutselig, noe som kan føre til økt mato og dårlig innelima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er kort gjenværende levetid på de innvendige vannledningene, og rørene er av eldre og utidsmessig type.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da det er kort gjenværende levetid og rørene er av eldre og utidsmessig type.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsoverslaget er skjønsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det som er omfattet av kostnadsvurderingen. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er eldre, med nedsatt forventet levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen symptomer på brudd er observert.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse. Dette innebærer økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte skader eller svakheter som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av både avløps- og vannrør for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Eldre rør og koblinger bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskiftning må påregnes for å unngå plutselige lekkasjer eller rørbrudd, som kan medføre omfattende vannskader og følgeskader på bygningsmassen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Den naturlige ventilasjonen vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere. Det anbefales å utføre service på anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger for å redusere risikoen for driftsstans og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport



! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har begrenset forventet brukstid grunnet høy alder.

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet. Dette kravet ble innført i 2010 for beredere over 2000 watt, og endret til 1500 watt i 2014.

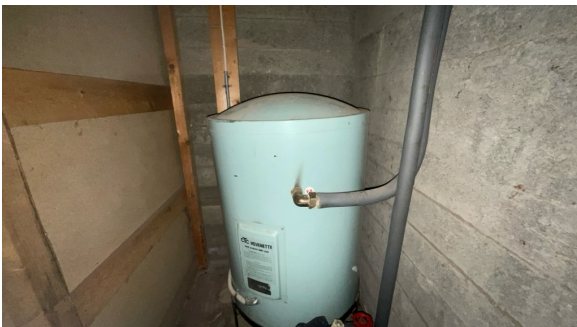
Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet ut på grunn av høy alder og begrenset forventet brukstid, for å unngå risiko for plutselig svikt, lekkasje eller vannskader.

Det bør også kontrolleres at tilkoblingen av varmtvannsberederen er i henhold til gjeldende forskrift for elektriske lavspenningsanlegg, for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Automatsikringer, skap plassert i gang i 2 etg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1957. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold samt utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på grunnmurens innside, samt saltutslag og fuktmerker innvendig i boligen. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og levetid. Mulige årsaker til fuktproblematikken kan være feil på dreneringen eller kapillært oppsug.

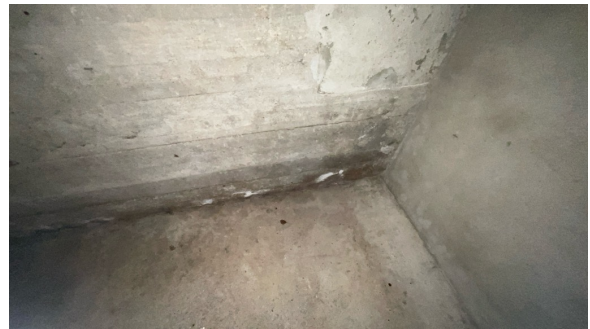
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utskiftning av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur, da dagens drenering har svært begrenset effekt og det er registrert fuktmerker og saltutslag både på grunnmurens innside og innvendig i boligen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje, samt potensielt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er av eldre betong og har områder med flassing. Det er observert at betongen kan ha redusert kvalitet. Mulige årsaker til dette er setninger, bevegelser i konstruksjonen eller trykkbelastning mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Sprekkene bør overvåkes nøye for å avdekke eventuell videre utvikling, og det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å unngå større skader eller følgeskader.

Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å fastslå, og behovet vil avhenge av bruken av underetasje/kjeller.

Isolering av grunnmur på utsiden anbefales for å redusere risiko for fuktskader og forbedre energieffektiviteten.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes, da ytterligere skader kan oppstå.



TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget rundt hele boligen, minimum 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmur, for å lede vann bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnaden er skjønnsmessig anslått, og ytterligere undersøkelser kan gi grunnlag for mer detaljerte tiltak enn det kostnadsvurderingen omfatter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør fra ca. 2020 iflg. rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Ledningsnett er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørrinspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller svakheter i ledningsnett.

Brudd på vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader og risiko for vannskader og forurensning av grunn.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

244 m²/244 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 2 Stuer, Spisestue, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, 5 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

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

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

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sliperisvingen 17 ,2166 OPPAKER 127 m ² 2011 2 sov	15-03-2026	4 290 000	4 150 000		4 150 000	32 677
2 Snekkervegen 17 ,2166 OPPAKER 162 m ² 2012 5 sov	23-02-2026	4 700 000	4 470 000		4 470 000	27 593
3 Hunstadvegen 8 ,2166 OPPAKER 159 m ² 1950 4 sov	12-09-2023	4 490 000	4 375 000		4 375 000	27 516
4 Valsevegen 36 ,2166 OPPAKER 128 m ² 2016 3 sov	12-01-2026	4 490 000	4 350 000		4 350 000	26 852
5 Gamle Kongeveg 33 ,2166 OPPAKER 192 m ² 1926 4 sov	15-07-2025	5 190 000	5 150 000		5 150 000	26 410
6 Nes kirkeveg 34 ,2160 VORMSUND 195 m ² 1947 3 sov	17-08-2025	4 990 000	5 500 000		5 500 000	25 000
7 Fiolvegen 12 ,2166 OPPAKER 159 m ² 1986 3 sov		3 990 000	3 750 000		3 750 000	22 455
8 Sandvegen 118 ,2166 OPPAKER 182 m ² 1973 3 sov	26-02-2026	3 500 000	3 350 000		3 350 000	18 407

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 510 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

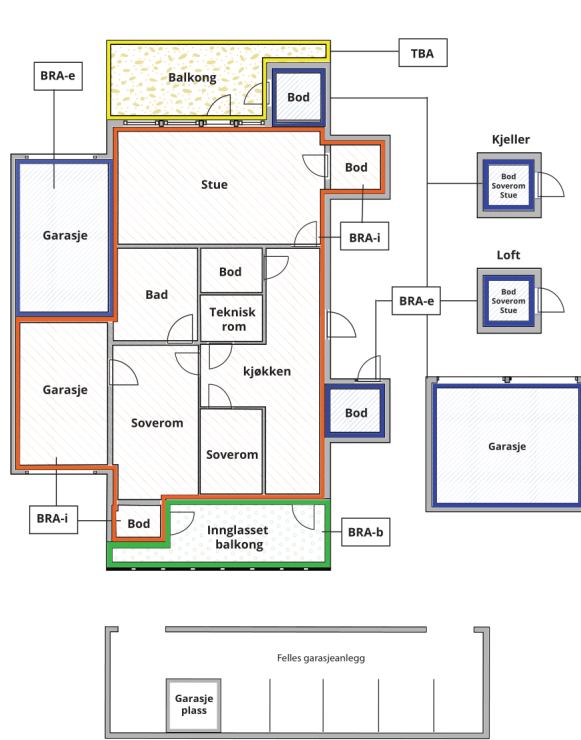
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	108			108	20
2 Etasje	35			35	
Kjeller	101			101	
SUM	244				20
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, stue, spisestue, soverom, entré, stue 2, kjøkken		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, det er avvik på tegninger ut fra rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Kristin Fallet Andersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	136	124		0	2004.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hunstadvegen 10

Hjemmelshaver

Andersen Kristin Fallet, Fallet Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Det er adkomst over nabotomt, det vil bli tinglyst tilkomst til boligen over nabotomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

1982

Kommentar

Iflg. Rekvirent

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.03.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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