

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN



RÆLINGEN kommune



gnr. 105, bnr. 110

**Sum areal alle bygg: BRA: 160 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 22551-1038

Referansenummer: PZ3532

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingenør: Leif Martin Brodahl



**BMTF**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.

Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



## Rapportansvarlig

Leif Martin Brodahl  
Uavhengig Takstingeniør  
leif-martin@bseiendom.com  
472 95 767



# 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 fuktøk.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av eldre årgang, men enkelte komponenter er oppgradert og vedlikeholdt i senere tid. Det er fortsatt tegn til manglende vedlikehold, og enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikehold eller utskiftning over tid.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utformet som et saltak og tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Type tekking: Takshingel. Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2019, ukjent alder på undertak.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier av eldre dato

Snøfanger:

Ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak:

Det er ikke observert stigeintrinn.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.

Musesperre:

Det er observert museklosser bak overliggere enkelte steder, men ved stikktakning er det registrert at dette stedvis mangler.

Det er påvist manglende luftespalte i underkant av kledningen.

Stikktakning i treverk:

Treverket ble stikkprøve kontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist ikke råteskadet treverk.

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Taktype: saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i gang

Alder: Eldre dato.

Inspeksjonen er utført fra området rundt luke og inne på loft

Fuktmåling:

Kaldt loft. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble oppdaget fuktskjolder rundt pipe, men det antas at det er fra tidligere lekkasje. Nytt tak i 2019, utført av et godkjent foretak.

Lufting:

Det er observert lys ifra lufting i gesimser slik at lufting på loft fremstår tilstrekkelig.

det ble observert noe muselort ved inngang av lofts luke og det er tegn til mangelfull fluenetting i store deler av gesimsen. dette bør utbedres for å hindre inngang til for skadedyr og insekter på loft.

Type: Vinduer med 1 og 2-lags glass.

Alder: produsert i 02, 05, 06 og 19.

Enkelte vinduer i underetasje med 1-lags isolerglass. Øvrige vinduer i boligen med 2-lags isolerglass, produsert i 02, 05, 06 og 19.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Type: Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i stue med 2-lags isolerglass, ukjent alder. Balkongdør på soverom med 2-lags isolerglass, produsert 2019

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og lokal utbedring.

På sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for når dette er aktuelt er vanskelig å si noe om.

Type: Terrasse.

Adkomst fra: stue

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 48kvm

Rekkverk: 0:87

Type: balkong

Adkomst fra: Soverom

konstruksjon: betongdekke med fliser.

størrelse: ca 6,7kvm

Rekkverk: ca 67 cm

Utgang fra stue til terrasse på 10kvm. Trapp videre ned til terrasse på ca 38kvm. Terrassene er bygd opp med bjelkelag og terrassebord med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde blir målt til 93cm og 87cm. TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstillers dagens krav til høyde. Begge konstruksjonene bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep, med synlige tegn til slitasje, værpåvirkning og manglende overflatebehandling. Det er registrert sprekker, misfarging og mulig begynnende råte i enkelte trekonstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

## Utvendig trapp:

Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

### Gulv:

Det er lagt laminatgulv i øvrige rom og vinylbelegg i kjøkken. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

### Vegger:

Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert enkelte ujevnheter og aldersrelatert slitasje.

### Himling:

Himlingen består av malte plater. Det er noe variasjon i himlingshøyde, som kan skyldes konstruksjonsmessige skjevheter.

### Målt himlingshøyde:

Underetasje:

Stue: 2,02m

Kjøkken: 2,08m

Bad: 2,09m

Gang: 2m

Entré: 1,99m

### 1-Etasje:

Stue: 2,4m

Kjøkken: 2,39m

Gang: 2,39m

Soverom: 2,39m

Bad: 2,34m

### Vurdering:

Normal slitasje og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er basert på en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne observasjoner og vurderinger av overflatene ved visning.

### Merk:

Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under eget punkt i rapporten.

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater

Lokalt avvik er målt til ca. 40mm

Retningsavvik er målt til ca. 60mm

Følgende rom er målt: Stue og gang entre kjeller

Etasjeskiller i trebjelkelag i 1-etasje

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 10

Retningsavvik er målt til ca. 15mm.

Følgende rom er målt: soverom og stue, spisestue

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.

Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Hulltaking er foretatt og det er oppdaget høye verdier av fukt som indikerer at det er mangelfull drenering.

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk ca 0.87meter

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringsstidspunktet.

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Flere av dørene bærer preg av elde og må på sikt påregnes utskiftninger

baderomsdør i kjeller har omfattende svelleskader og bør påregnes utskiftet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Flislagte gulv og vegger. Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normal stand men bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep.. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. TG2 vurderes da fliser og membran. har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetid for keramiske fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år

Flislagte vegger og malt betonghimling med lampepunkt.

Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket , riss eller sprekker av betydning i fliser, men påvist riss/sprekke i flisfuge dusjsone, som bør undersøkes.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand men med vedlikeholdsmessig etterslep. Høydeforskjell topp sluk til antatt topp membran ved terskel blir målt til 21mm, kravet er 25mm. TG2 vurderes da fliser og membran har passert halvparten av sin levetid, og det ikke foreligger dokumentasjon på membran, samt at det er for lite fall.

Plastsluk med ukjent membransløsning. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive

# Beskrivelse av eiendommen

inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert på overflatene på badet og ved tilstøtende rom, uten å finne forhøyede verdier. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom og fuktkontrollert da veggen er av betong. TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.  
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterner.

Fuktstyrt vifte var ikke aktiv ved befaringstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig, spesielt med tanke på det registrerte fuktnivået i rommet. Det er påvist svelleskader og betydelige mengder svertesopp, noe som kan skyldes mangelfull ventilasjon. det er betongvegger mot bad så hulltaking ikke mulig.

Bad hovedetasje:  
Badet har gulv og vegger med overflate av microsement. Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blande-batteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning, mikrosement på vegger og malt panel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, riss eller sprekker av betydning.

Gulv: microsement

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: ikke tilfredsstillende

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:  
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:  
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen  
Plastluk ved vaskemaskin. Ukjent membransløsning. Sluket under badekaret var ikke mulig å inspisere. Hjemmelshaver opplyser om at vann fra sluket kan renne over når badekaret tappes. På befaringsdagen ble det oppdaget vann under badekaret langs veggen etter at det har blitt dusjet, det kan tyde på at det ikke er tett mellom vegg og badekar. TG vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.  
Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blande-batteri. Over servanten er det montert

speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.

Det er elektrisk styrt vifte.  
Det er ikke tilluft til fra dør.

Våtsone er mot yttervegg slik at hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.  
Alder på innredning: ukjent  
Hvitevarer: , komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.  
Oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.  
Alder på innredning: Ifølge eier fra  
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.  
Oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje, Det er usikkerhet knyttet til kapasitet og funksjon. o

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Kobber og plast  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak men deler av rørene er synlig i taket på vaskerom

Hovedstoppekran: Plassert på bad i hybel.  
Vanntrykk:  
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.  
Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. men deler av avløp er synlig på vaskerom i kjeller  
Stakeluger og lufting:  
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.  
Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner,

# Beskrivelse av eiendommen

da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.  
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.  
Vurdering av luftutveksling: Ikke tilfredstillende

store deler av luftespalter i vinduer var stengt på befaringstidspunktet, og i etablert hybel bærer det preg av store mengder svertesopp på bad og vinduer rundt om i boligen. Det må gjøres tiltak for ventilering og dette bør gjennomgås av noen med fagkompetanse.

Det er manglende tilluft til bad i hovedhus og i hybel. Badene er tilkoblet fuktstyrt avtrekksvifte (som ikke fungerte på befaringstidspunktet) TG2 vurderes da det ikke er tilluft til bad i hybel eller bad i hovedhus.

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.  
Varmepumpe i trappeoppgang, montert i 2019. TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpen.

To beredere plassert under trapp, på 190 liter og 120 liter. 190 liter ble monteret 2020, ukjent alder på 120literen. Berederne ser ut til å være koblet direkte til avløp som lekkasjesikring. TG2 vurderes da det er ukjent alder på den ene berederen. Merknader: Det anbefales å montere aquastop som lekkasjesikring.

Sikringsskap plassert i gang i 1-etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.  
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.  
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.  
Antatt byggegrunn på fjell, da det er synlig fjell i dagen.

Alder: Ifølge eier av eldre dato.  
Synlig fuksikring: Det er ikke registrert synlig fuksikring på utsiden.

Fuktsøk:  
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.  
Om undersøkelsen:  
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.  
Fundamenter er ikke vurdert.  
Type grunnmur: betongmur, store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Det registreres ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.  
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk, for og unngå unødige fuktbelastning på grunnmur. Dette bør utbedres ved drenering av boligen  
Utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke besiktiget.  
Informasjon er basert på eiers opplysninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

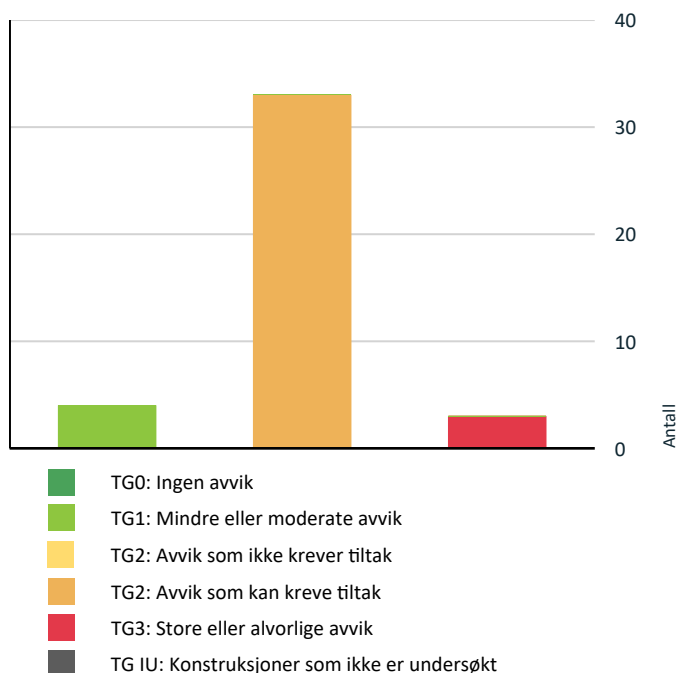
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er foretatt mindre endringer i planløsningen i 2. etasje, som omfatter justeringer av opprinnelig bruk og utforming av soverom og bad

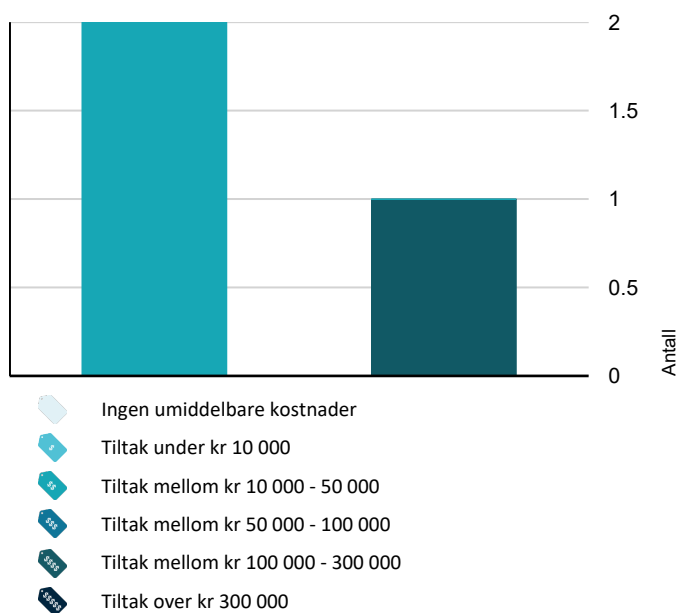
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1-Etasje > Bad > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Avtrekk                     | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1978

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                     |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | modernisering | iflg eier: Bad 1 etasje som er oppgradert i 2021 med mikrosement på vegger og gulv. |
| 2018 | modernisering | iflg eier: Nytt laminatgulv 1.etasje                                                |
| 2018 | modernisering | iflg eier: Nye downlights stue 1.etg                                                |
| 2018 | modernisering | iflg eier: Malte alle vegger i boligen                                              |
| 2019 | modernisering | iflg eier: Installert varmepumpe.                                                   |
| 2019 | modernisering | iflg eier: Nytt utvendig tak.                                                       |
| 2019 | modernisering | iflg eier: Nye vinduer i stue, soverom og ny balkongdør soverom.                    |
| 2021 | modernisering | iflg eier: Nytt vinylbelegg på kjøkken.                                             |
| 2021 | modernisering | Iflg eier: Trukket nye kurser til bad                                               |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utformet som et saltak og tekket med betongtakstein.

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. Type tekking: Takshingel.

Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2019, ukjent alder på undertak.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier av eldre dato

Bortledning av vann:

Ikke tilfredstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:

Ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak:

Det er ikke observert stigetynn.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere i gåsoner for og sikre at is og snø ikke raser ned og er til fare for liv og helse.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.

Musesperre:

Det er observert museklosser bak overligger enkelte steder, men ved stikktakning er det registrert at dette stedvis mangler.

Det er påvist manglende luftespalte i underkant av kledningen. TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen.

Stikktakning i treverk:

Treverket ble stikkprøve kontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist ikke råteskadet treverk.

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktype: saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i gang

Alder: Eldre dato.

Inspeksjonen er utført fra området rundt luke og inne på loft

Fuktmåling:

Kaldt loft. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble oppdaget fuktskjolder rundt pipe, men det antas at det er fra tidligere lekkasje. Nytt tak i 2019, utført av et godkjent foretak.

Lufting:

Det er observert lys ifra lufting i gesimser slik at lufting på loft fremstår tilstrekkelig.

det ble observert noe muselort ved inngang av lofts luke og det er tegn til mangelfull fluenetting i store deler av gesimsen. dette bør utbedres for å hindre inngang til for skadedyr og insekter på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

# Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av loftet i boligen, som har et saltak, ble det ikke avdekket tegn til aktiv fukt eller vanninntrengning. Undertaket fremstår generelt tørt, men det er stedvis misfarging som kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller aldring av materialene.

Det ble også observert spor etter skadedyr, herunder muselort og tegn til insekter. Dette tyder på at loftet har vært, eller fortsatt er, utsatt for aktivitet fra smågnagere og insekter. I tillegg mangler det insektsnetting i de luftede gesimsene, noe som kan bidra til at skadedyr lettere får tilgang til loftet og konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Vurdere tiltak for tetting og sikring av luftede gesimser, inkludert montering av insektsnetting.  
Fjerne muselort og gjennomføre rengjøring og eventuell desinfisering.



## ! TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1 og 2-lags glass.

Alder: produsert i 02, 05, 06 og 19.

Enkelte vinduer i underetasje med 1-lags isolerglass. Øvrige vinduer i boligen med 2-lags isolerglass, produsert i 02, 05, 06 og 19. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

## Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

## Vurdering av avvik:

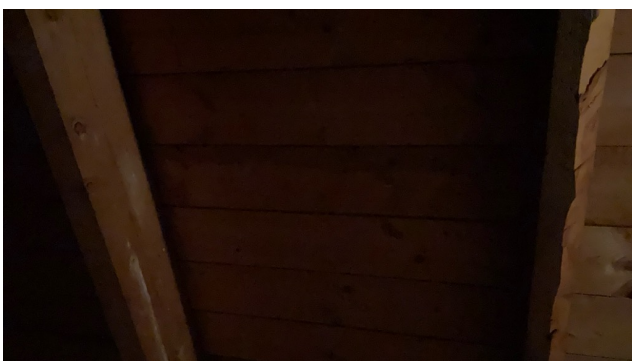
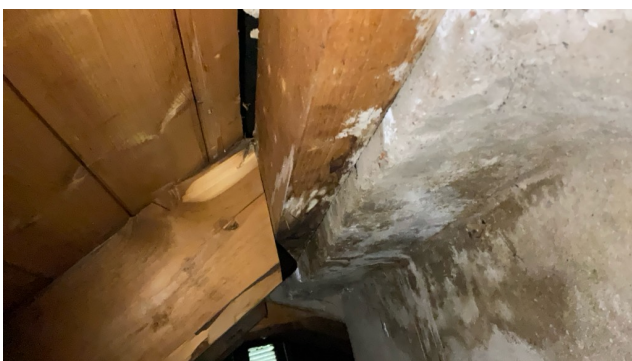
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Omramming rundt vindu går helt ned til vannbrettbeslag og gir fare for vann oppsug i treverk som kan gi råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det er registrert svertesopp og avskalling i maling på enkelte vinduer i underetasjen, som følge av høy luftfuktighet. Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen, samt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vinduene snarest..



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Type: Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i stue med 2-lags isolerglass, ukjent alder. Balkongdør på soverom med 2-lags isolerglass, produsert 2019

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og lokal utbedring.  
På sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for når dette er aktuelt er vanskelig å si noe om.

### Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.  
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Terrassedør er noe vanskelig og lukke, og bør justeres.

Det er registrert lysinnslipp rundt ytterdøren, noe som indikerer at døren ikke slutter tett mot karm. Dette kan føre til varmetap, trekk, økt energiforbruk og i verste fall fukttinntrengning. For å sikre god tetthet, energieffektivitet og funksjon, anbefales det at døren justeres slik at den slutter korrekt og jevnt mot tetningslistene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

dører bør justeres for og hindre lysinnslipp og varmetap

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.

Adkomst fra: stue

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 23kvm

rekkeverk: 87cm

Det mangler rekkverk på deler av terrasse inn mot hus

Type: balkong

Adkomst fra: Soverom

konstruksjon: betongdekke med fliser.

størrelse: ca 6,7kvm

Rekkverk: ca 67 cm

Utgang fra stue til terrasse på 10kvm. Trapp videre ned til terrasse på ca 38kvm. Terrassene er bygd opp med bjelkelag og terrassebord med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde blir målt til 93cm og 88cm. TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Begge konstruksjonene bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep, med synlige tegn til slitasje, værpåvirkning og manglende overflatebehandling. Det er registrert sprekker, misfarging og mulig begynnende røte i enkelte trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke og rekkverk er av eldre dato og viser tegn til vedlikeholdsmessig etterslep. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av terrassebord og rekkverk på sikt. Det er også deler av terrassen hvor rekkverk mangler, til tross for at høyden ned til terreng overstiger 0,5 meter. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere rekkverk på disse områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og eventuelt utskiftning av terrassebord og rekkverk.

Rekkverk må monteres på de delene av terrassen hvor høyden til terreng overstiger 0,5 meter, i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for personskade ved fall fra terrasse der rekkverk mangler. Videre forringelse av konstruksjonen som følge av manglende vedlikehold, med påfølgende økte kostnader for utbedring.

Det understrekes at kostnadsestimat er kun estimert for og etablere rekkverk der det mangler

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Utvendige trapper

Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

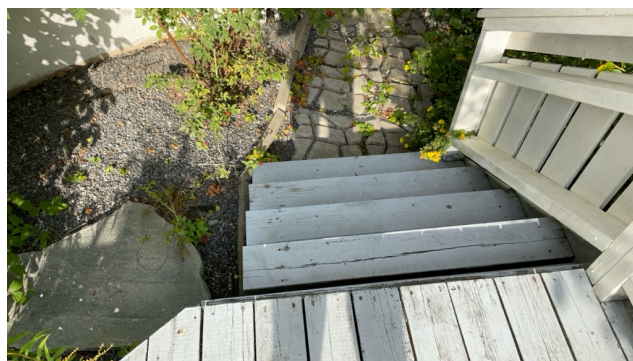
Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trappen. Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Gulv:

Det er lagt laminatgulv i øvrige rom og vinylbelegg i kjøkken.  
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Vegger:

Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert enkelte ujevnheter og aldersrelatert slitasje.

#### Himling:

Himlingen består av malte plater. Det er noe variasjon i himlingshøyde, som kan skyldes konstruksjonsmessige skjevheter.

#### Målt himlingshøyde:

##### Underetasje:

Stue: 2,02m

Kjøkken: 2,08m

Bad: 2,09m

Gang: 2m

Entré: 1,99m

#### 1-Etasje

Stue: 2,4m

Kjøkken: 2,39m

Gang: 2,39m

Soverom: 2,39m

Bad: 2,34m

#### Vurdering:

Normal slitasje og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er basert på en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne observasjoner og vurderinger av overflatene ved visning.

#### Merk:

Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under eget punkt i rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

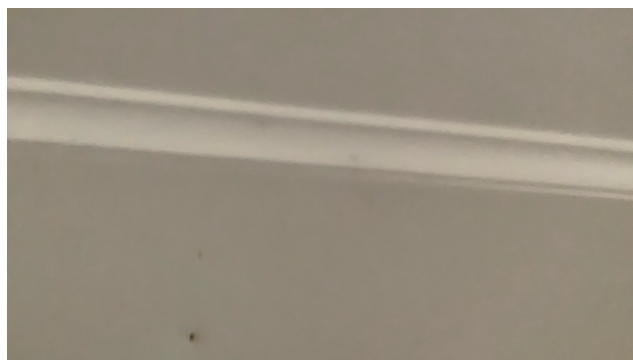
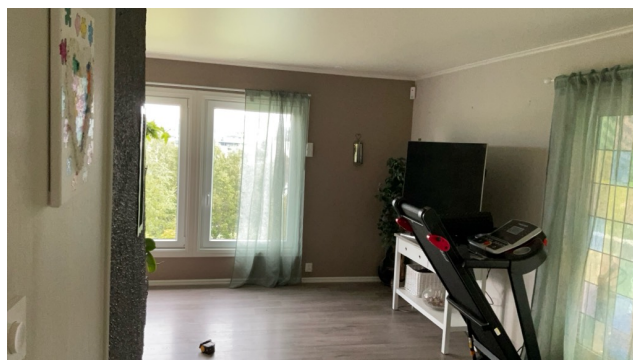
Overflatene er av eldre standard, men deler er oppgradert med maling og nytt gulv fra 2019. Det er registrert enkelte hakk og skader i det nyere gulvet, samt borer og mindre skader i vegger. Skadene vurderes ikke å være vesentlige utover normal bruksslitasje. Basert på generell alder og slitasje på overflatene vurderes tilstandsgrad 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og utbedring av skader ved behov.  
Konsekvens ved manglende tiltak:

Estetisk forringelse og gradvis økt slitasje over tid, som kan medføre behov for mer omfattende oppgraderinger.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater  
Lokalt avvik er målt til ca. 40mm  
Retningsavvik er målt til ca. 60mm  
Følgende rom er målt: Stue og gang entre kjeller

Etasjeskiller i trebjelkelag i 1-etasje  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 10  
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.  
Følgende rom er målt: soverom og stue, spisestue

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er registrert knirkelyder i flere rom ved normal belastning. Dette bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.

I tillegg er det registrert avvik i høyde på over 60 mm i gang ved trapp i 1. etasje og mot ytterdør, noe som anses som vesentlige skjevheter. Dette bør også vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:

Undersøkelse av gulvkonstruksjon og underlag for å identifisere årsak til knirk.

Kontrollmåling og vurdering av konstruksjonsmessige forhold knyttet til høydeavvik.

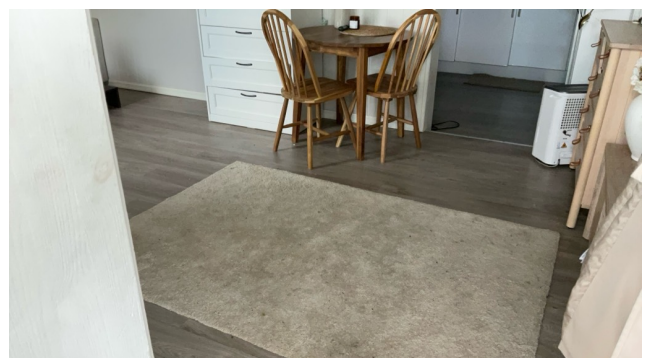
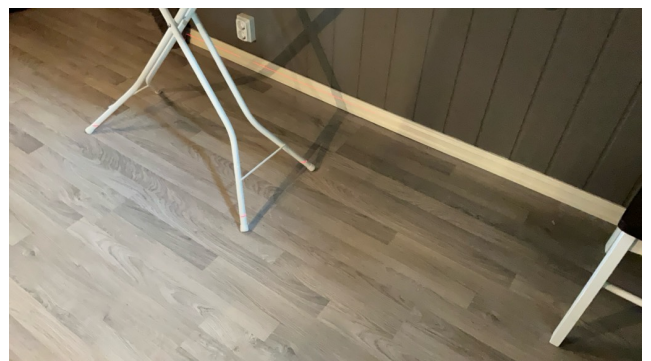
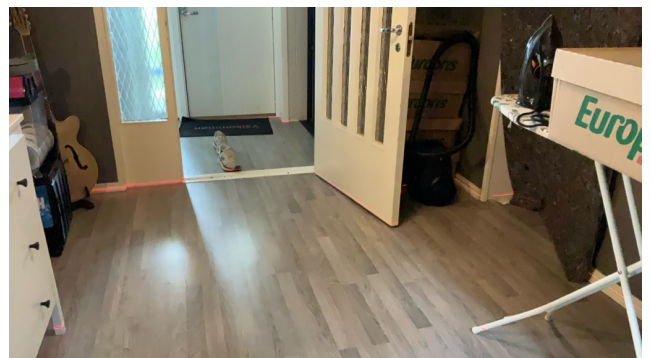
Konsekvens ved manglende tiltak:

Vedvarende knirkelyder kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen.

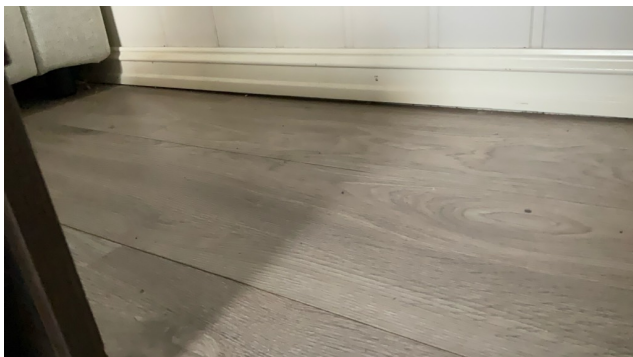
Skjevheter kan påvirke brukervennlighet, estetikk og i enkelte tilfeller konstruksjonens stabilitet over tid.

Det understrekes at kostnadsestimat er kun beregnet til og avrette og legge nytt gulv i gang i underetasje der det er store skjevheter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.  
Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er oppdaget høye verdier av fukt som indikerer at det er mangelfull drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det må gjøre utbedringer med ventilerings av kjelleren

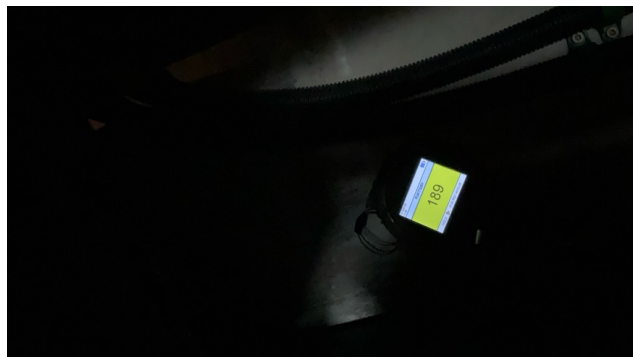
Ved hulltaking i kjellervegg er det registrert forhøyede fuktverdier, noe som indikerer fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kapillært oppsug fra grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan føre til skader på bygningsmaterialer, redusert innneklima og økt risiko for sopp- og muggvekst.

Det anbefales på det sterkeste at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig, med formål om å kartlegge årsak, omfang og nødvendige tiltak. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, fuktsikring av grunnmur og eventuelt utskifting av skadde materialer.

### 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.
- Andre tiltak:

Det anbefales på det sterkeste at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig, med formål om å kartlegge årsak, omfang og nødvendige tiltak. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, fuktsikring av grunnmur og eventuelt utskifting av skadde materialer.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk ca 0.87meter

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

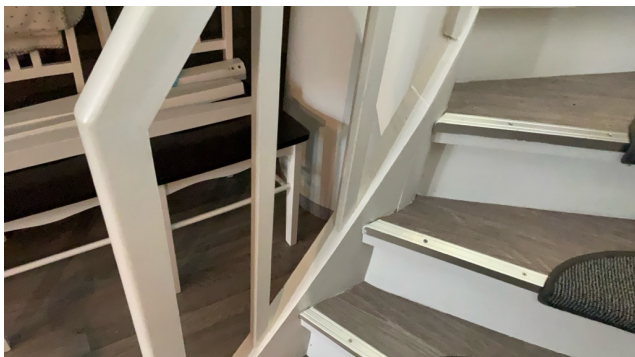
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Flere av dørene bærer preg av elde og må på sikt påregnes utskiftninger baderomsdør i kjeller har omfattende svelleskader og bør påregnes utskiftet.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



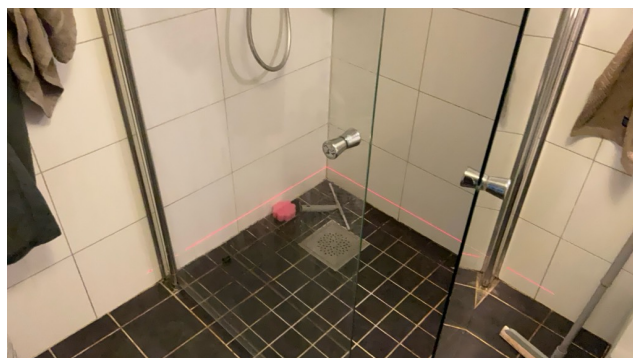
## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Flislagte gulv og vegger. Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2-greps blandebatteri. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normal stand men bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep.. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. TG2 vurderes da fliser og membran. har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetid for keramiske fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt betonghimling med lampepunkt.

Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket, riss eller sprekker av betydning i fliser, men påvist riss/sprekk i flisfuge i dusjsone, som bør undersøkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Svertesopp er registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull i fliser er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand men med vedlikeholdsmessig etterslep. Høydeforskjell topp sluk til antatt topp membran ved terskel blir målt til 21mm, kravet er 25mm. TG2 vurderes da fliser og membran har passert halvparten av sin levetid, og det ikke foreligger dokumentasjon på membran, samt at det er for lite fall.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Svertesopp er registrert

## Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent membransløsning. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert på overflatene på badet og ved tilstøtende rom, uten å finne forhøyede verdier. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom og fuktkontrollert da veggen er av betong. TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

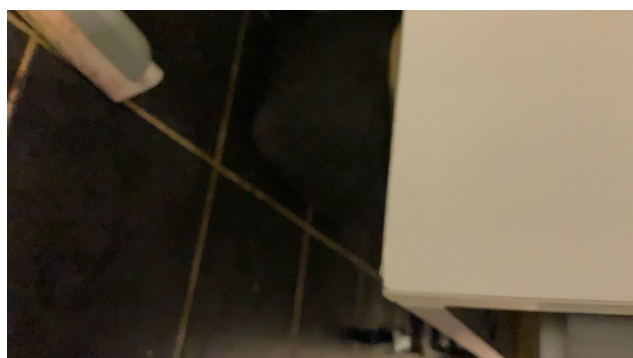
Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.  
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. ventilasjon må utgedres for å bedre fuktforholdet på badet.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte var ikke aktiv ved befaringstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig, spesielt med tanke på det registrerte fuktnivået i rommet. Det er påvist svelleskader og betydelige mengder svertesopp, noe som kan skyldes mangelfull ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

det er betongvegger mot bad så hulltaking ikke mulig.

## 1-ETASJE > BAD

### Generell

Badet har gulv og vegger med overflate av microsement. Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.



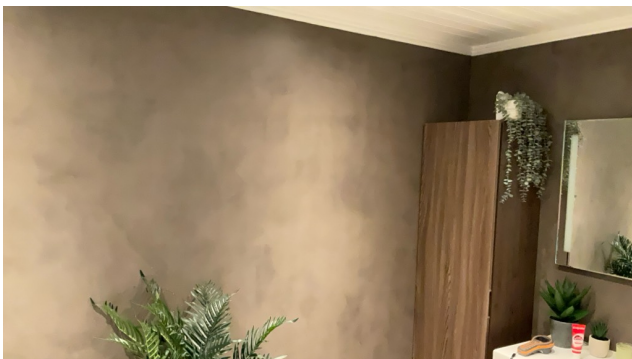
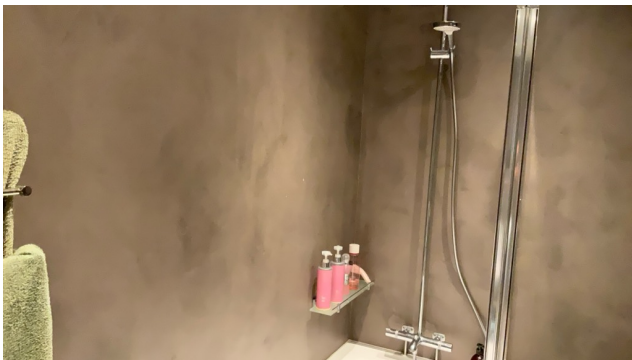
## 1-ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

mikrosement på vegger og malt panel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, riss eller sprekker av betydning.

# Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv: microsement

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: ikke tilfredstillende

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG2 vurderes da det er for lite fall på badegulvet, og ukjent tettesjikt.

## 1-ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved vaskemaskin. Ukjent membransløsning. Sluket under badekaret var ikke mulig å inspisere. Hjemmelshaver opplyser om at vann fra sluket kan renne over når badekaret tappes. På befaringsdagen ble det oppdaget vann under badekaret langs veggen etter at det har blitt dusjet, det kan tyde på at det ikke er tett mellom vegg og badekar. TG vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

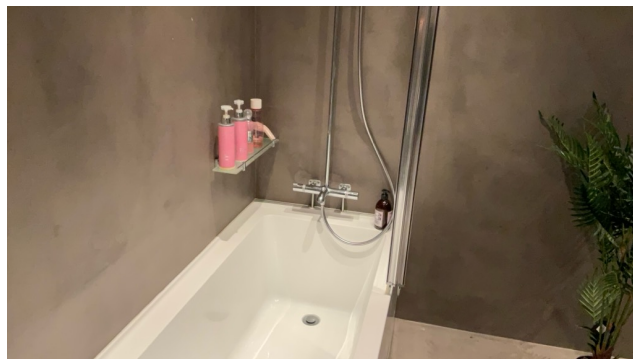
### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 1-ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgrens blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.

## 1-ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.  
Det er ikke tilluft til fra dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

Fuktstyrt vifte var ikke i funksjon ved befaringstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig for å avklare årsak og sikre tilstrekkelig ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1-ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtzone er mot yttervegg slik at hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: ukjent

Hvitevarer: , komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er ikke registrert konkrete feil som hindrer bruk av kjøkkenet.

Likevel mangler komfyrvakt og lekkasjedetektor, som var påkrevd ved monteringsstidspunktet. Dette anses som et avvik fra gjeldende krav og bør utbedres.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

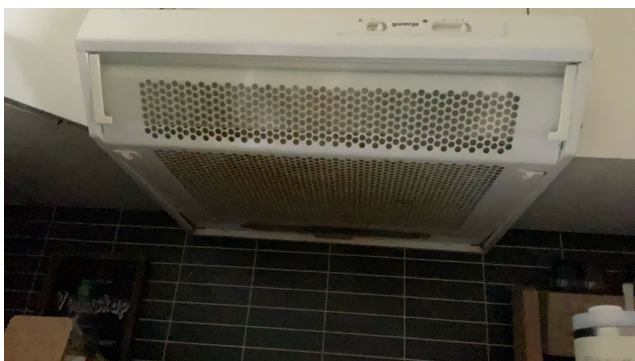
- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

ventilator bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep. Det er ved papirtest registrert svakt avtrekk selv med maks hastighet å vifte bør renses og undersøkes av noen med fagkompetanse.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Rens av kanaler og filter anbefales for å forbedre vifteeffektiviteten. Utskiftning kan bli nødvendig på sikt dersom funksjonen ikke forbedres.



## 1-ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Ifølge eier fra

Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

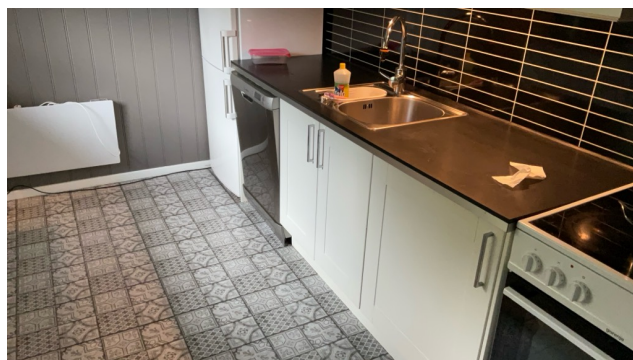
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



# Tilstandsrapport



## 1-ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

avtrekksvifte bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep. det ble ved papirtest påvist tilnærmet ingen avtrekk i vifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Rens av kanaler og filter anbefales for å forbedre vifteeffektiviteten. Utskiftning kan bli nødvendig på sikt dersom funksjonen ikke forbedres.

Pga manglende avtrekk bør vifte undersøkes av noen med fagkompetanse.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak men deler av rørene er synlig i taket på vaskerom

Hovedstoppekran: Plassert på bad i hybel.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- 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.

#### 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.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



### ! TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. men deler av avløp er synlig på vaskerom i kjeller

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige

rørlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

**Vurdering av avvik:**

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

**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.



! TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.

Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av luftutveksling: Ikke tilfredstillende

store deler av luftespalter ivinduer var stengt på befaringsstidspunktet, og i etablert hybel bærer det preg av store mengder svertesopp på bad og vinduer rundt om i boligen.

det må gjøres tiltak for ventilering og dette bør gjennomgås av noen med fagkompetanse.

Det er manglende tilluft til bad i hovedhus og i hybel. Badene er tilkoblet fuktstyrt avtrekksvifte(som ikke fungerte p befringstidspunktet) TG2 vurderes da det ikke er tilluft til bad i hybel eller bad i hovedhus.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

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

Ventilasjon må gjennomgås ytterligere for å sikre god luftkvalitet i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i trappeoppgang, montert i 2019. TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

unngent dokumentasjon om mulig.



## ! TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

To beredere plassert under trapp, på 190 liter og 120 liter. 190 liter ble monter 2020, ukjent alder på 120literen. Berederne ser ut til å være koblet direkte til avløp som lekkasjesikring. TG2 vurderes da det er ukjent alder på den ene berederen. Merknader: Det anbefales å montere aqustop som lekkasjesikring.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

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

Sikringsskap plassert i gang i 1-etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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.  
**2018 Det ble lagt opp strøm til rehabilitering av bad, samt nye downlights med mer i 2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja ifølge tidligere eiers egenerklæringskjema foreligger det samsvarserklæring på arbeidet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja ifølge tidligere eier så foreligger det samsvarserklæringer på arbeidet utført i 2019 som er listet opp som moderniseringer i boligen.**
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?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

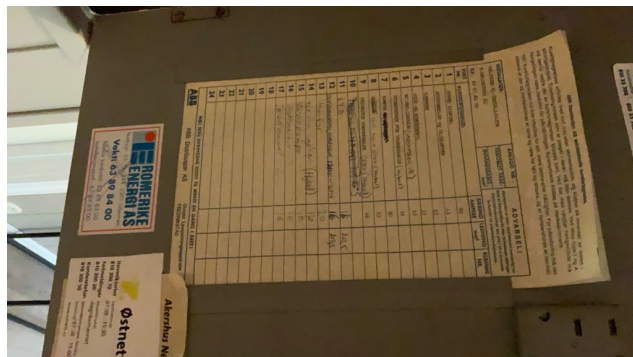
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Elektro anlegget er eldre og av komponenter ifra forskjellig tid, anlegget bør ha en utvidet el-kontroll**



## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*



# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarsler. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eierne skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.  
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.  
Antatt byggegrunn på fjell, da det er synlig fjell i dagen.

### ! TG 2

### Fuktsikring og drenering

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

Alder: Ifølge eier av eldre dato.

Synlig fuktsikring: Det er ikke registrert synlig fuktsikring på utsiden.

Fuktsøk:

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

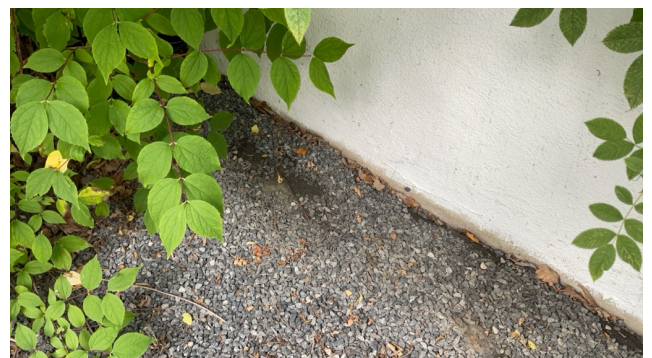
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert fuktutslag i kjeller, slik at det må være påregnelig med ny drenering for og lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: betongmur, store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

det er påvist riss og avskaling på maling på på fremsiden av boligen. utover det er det ikke påvist riss eller sprekker av betydning.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert et større og relativt dypt riss i grunnmuren. Risset vurderes å være av en slik karakter at det kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen. Det er usikkerhet knyttet til årsak, omfang og eventuell påvirkning på bæreevne og fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av rissets størrelse og dybde anbefales det at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse innen geoteknikk eller bygningskonstruksjon. En grundig vurdering vil være nødvendig for å avdekke eventuelle strukturelle konsekvenser og vurdere behov for tiltak..



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

forstøtningsmur på ca 1.6meter med manglende rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

det understrekes at kostnadsestimat er kun beregnet til og montere rekkverk oppå muren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Terrengforhold

Det registreres ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk, for og unngå unødige fuktbelastning på grunnmur. Dette bør utbedres ved drenering av boligen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Andre tiltak:

Ved ny drenering bør det gjøres tiltak for å forbedre fallforholdet rundt boligen, boligen ligger i skrånende terreng som gjør dette komplisert.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke besiktiget.  
Informasjon er basert på eiers opplysninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

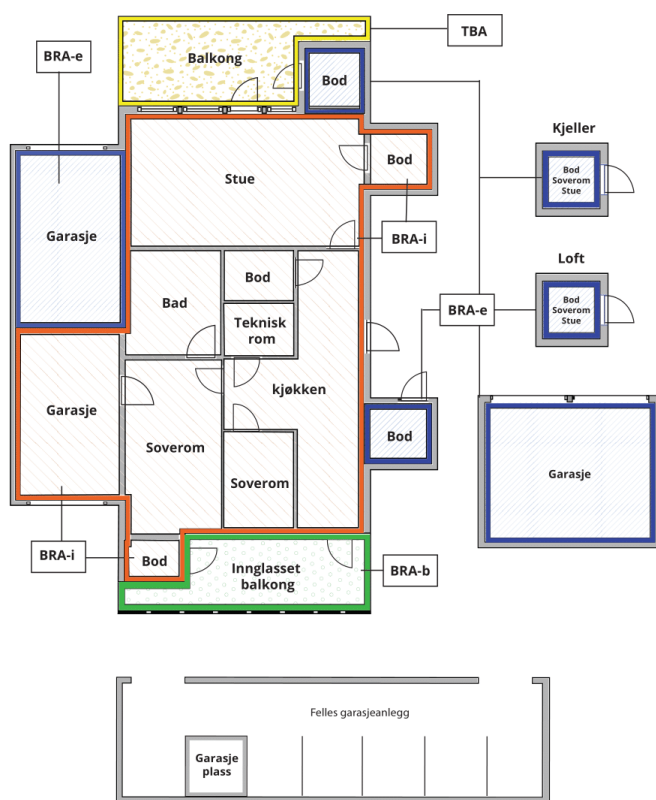
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 56                            | 19                          |                            | 75  |                                 |
| 1-Etasje       | 85                            |                             |                            | 85  | 54                              |
| <b>SUM</b>     | <b>141</b>                    | <b>19</b>                   |                            |     | <b>54</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>160</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Kjøkken, entré, bad, stue, gang                         | Garasje                     |                            |
| 1-Etasje    | Soverom, gang, soverom 1, bad, kjøkken, spisestue, stue |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt mindre endringer i planløsningen i 2. etasje, som omfatter justeringer av opprinnelig bruk og utforming av soverom og bad

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 139        | 22         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 10.9.2025 | Leif Martin Brodahl | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3224 RÆLINGEN | 105  | 110  |      | 0    | 880.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Dammensvegen 1 A

### Hjemmelshaver

Norgesdøra AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Dammensvegen 1A i Rælingen ligger i et etablert boligområde i nærheten av Nedre Rælingsveg. Veien er en kort blindvei som strekker seg vestover og ender i en snuplass etter omtrent 150 meter. Området er rolig og preget av småhusbebyggelse, med kort vei til både Lillestrøm og Oslo

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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

Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning og gruset gårdsplass. Eiendommen har en relativt skrå tomt

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 6 850 000 | 2023 |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.09.2025 |           |
| 2       | 10.09.2025 |           |
| 3       | 10.09.2025 |           |
| 4       | 15.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)