

Tilstandsrapport



Enebolig



Tjernsliveien 24, 3538 SOLLIHØGDA



HOLE kommune



gnr. 238, bnr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 497 m² BRA-i: 416 m²



Befaringsdato: 18.07.2026

Rapportdato: 28.08.2026

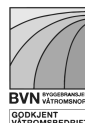
Oppdragsnr.: 11139-26530

Eiendomsverdi ref nr: JT2811

Autorisert foretak: Progetto AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt

Vår ref: Progetto as ved
Petter Homstvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Progetto AS

Firmainformasjon – Progetto AS

Progetto AS er et rådgivnings- og takstfirma. Vi bistår både private, borettslag/ sameier og profesjonelle aktører med byggeledelse, uavhengig kontroll (UK), tilstandsrapporter, taksering og verdivurdering av bolig, samt ferdigbefaringer og reklamasjonssaker. Progettos formål er å gjøre det lettere å ta trygge valg – med tydelige vurderinger, ryddig dokumentasjon og et klart språk.

Vi jobber etter gjeldende regelverk og relevante standarder, og bruker IVIT (iVERDI) som rapportverktøy for struktur og sporbarhet. Kompetanse: kurs og etterutdanning, blant annet via Norsk Eiendomsakademi (NEAK).

Medlemskap/ sertifiseringer (tyngde og trygghet):

Progetto AS; foretaket er tilknyttet Norsk Takst og NITO, er Godkjent våtromsbedrift (Fagrådet for våtrom), har Mesterbrev, og har REV-RESI (Recognised European Residential Valuer) for verdifastsettelse av bolig, og har sentral godkjenning (Direktoratet for byggkvalitet), og forsikring via NITO/ Tryg.



Rapportansvarlig

Petter Homstvedt

Uavhengig Takstingeniør

petter@homstvedt.no

451 05 000



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har bebodd boligen siden 1998 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Vurderingene er begrenset til undersøkelser og tilgjengelige forhold innenfor rapportens mandat og undersøkelsesnivå. Eventuelle skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energioptimalisering etc. Tilleggsbygg omfattes ikke av denne rapporten. Åpenbare feil og mangler er beskrevet dersom de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng.
Pipe beslått med fotbeslag.
Taktige montert, tilkomst til den ene pipen.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med taksperer fra bygge-/påbygningsår. Krypeloft har adkomst via utvendige luker i gavlvegger.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk fra bygge-/ påbygningsår.
Utvendig kledning i treverk, stående panel fra bygge-/ påbygningsår.

Malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra år 1989.
Bassengrom med vinduer i aluminium med tolags isolerglass.
Vinduer aluminium i sommerstue med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Ytterdør i Teak med sidefelt i enkelt glass.
Bassengrom med terrassedør i aluminium med tolags isolerglass.

Terrasse del overbygget på 45,1 kvm med adkomst fra sommerstue/ innglasset terrasse. Overflater gulv med fliser med to sluk i gulvet.
Tett rekkverk i glass med metall håndløper. Del av terrassen er takoverbygget med takkonstruksjon i tre, belagt med plater i metall.
To yttervegger forblendet med naturstein på nedre del og vinduer på øvre del.

Terrasse 17,5 kvm med adkomst fra soverom. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk). Tett rekkverk i glass med metall håndløper.

Innglasset balkong/ terrasse 34,5 kvm med adkomst fra stuen.
Konstruksjon med Leca dekke. Overflater gulv med fliser. Glass i tak konstruksjon og vegger og skyvedører i glass.

Utvendig støpt trapp mellom hage og terrasse i betong. Trappen er belagt med skifterfliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med fliser, bruddskifer, parkett, laminat, belegg og fliser på våtrom.
Overflater vegger med naturstein, teglsteinsforblending, fliser, tapet, malte flater, panel og fliser på badrom.
Overflater himling (innvendige tak) med metallspiler (bassengrom), firkant-/ rektangulære plater, malte flater og panel.

Etasjeskiller i lettbetongelementer og trebjelkelag med lastberegninger fra bygge-/ påbygningsår.

Elementpipe med sotluke plassert på vaskerom i underetasje. Pipen er forblendet med naturstein i kjellerstue og over yttertak.
Ildsted, peisovn montert i kjellerstue og stue.

Elementpipe med sotluke plassert i utvendig. Pipen er forblendet med teglstein i stuen og naturstein utvendig.
Ildsted, åpen peis murt i stue.

Vindeltrapp i metall i bassengrom i metall med trinn i eik. Rekkverk i metall.

Boligen har tett tretrapp med malte vanger og inntrinn. Rekkverk i treverk med malte flater.

Skyvedører i glass mellom bassengrom og kjellerstue.
Dør med glassfelt mellom trapperom og bassengrom.
Dør med glassfelt mellom hall og stue.
Skyvedør med glassfelt og sidefelt i glass mellom stue og sommerstue fra byggeår.
Boligen har formpressede dører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i 1. etasje, overflater gulv med fliser med varmekabler og sluk i plast, vegger med fliser og innvendige tak med panel.
Sanitærutstyr med klosett, frittstående badekar med ettgreps blandebatteri, servanter montert i innredning med ettgreps blandebatterier, overskap, speil og lys.
Naturlig ventilasjon med manglende tilluft via spalte i dør.

Baderom i underetasje oppgradert/ renoveret i år 2017. Arbeidene er opplyst utført i regi av innleide foretak.
Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.
Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler.
Våtrommet har plastsluk og opplyst/registrert smøremembran på gulv og vegger.
Våtrommet inneholder følgende sanitærutstyr: dusjnische med dører og ettgreps blandebatteri, klosett, servant montert i baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri og speil.
Våtrom med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

Vaskerom i underetasje, overflater gulv med fliser og sluk i støpejern, vegger med panel og innvendige tak med panel.
Sanitærutstyr med dusjkabinett med ettgreps blandebatteri og to vaskeskummer i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.
Naturlig ventilasjon med manglende tilluft via spalte i dør.
Opplegg for vaskemaskin på våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra år 1989, benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskekum med avrenning og ettgreps blandebatteri og lys under overskap.
Vegg over kjøkkenbenk med fliser.
Frittstående og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje
Overflater gulv med bruddskifer, overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med panel.
Toalettrom inneholder følgende sanitærutstyr: klosett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og speil.
Toalettrom med naturlig ventilasjon, med manglende tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

Kjølerom er etablert i tilknytning til kjøkken i 1. etasje, med belegg på gulv og trepanel på vegger og himling. Rommet har fast innredning/hyller.
Kjøleaggregat fra Thermocold AS, med separat temperaturregulering/styring.
Kjølerommet var i bruk ved befaring.

Badstue med tregulv, panel på vegger og himling.
Innredet med sittebenker i treverk.
Dør i treverk med glassrute.
Badstuen har badstuovn fra Tylö, opplyst/registrert med effekt 6 kW.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen er utført i plast og kobber. Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn.

Avløpsrør, plast- og soilrør.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Bassengrommet har separat ventilasjonsanlegg som beskrevet under bassengrom.

Varmtvannsbereder/varmepumpe: Varmtvann produseres via luft-til-vann-varmepumpe fra Daikin med tilhørende innvendig varmtvannstank.

Boligen har to sikringsskap. Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom og har automatsikringer samt hovedsikring/overbelastningsvern på 125 A. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringer. Strømmåler er montert i utvendig skap, som ikke ble besiktiget ved befaring. I tillegg er det eget sikringsskap for styring og tekniske installasjoner til svømmebassenget. Elektriske installasjoner er kun visuelt registrert innenfor rapportens undersøkelsesomfang.

Ved befaring er det registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;

- varmes opp ved strøm/ panelovner/ varmekabler
- varmekabler på baderom
- peis/ peisovn
- varmepumpe luft-til-luft montert i sommerstue/ innglasset terrasse

Bassengrommet har nedfelt svømmebasseng i betongkonstruksjon, ca. 7,8 x 3,8 m, med innvendig flislagte overflater og sikkerhetsduk. Det er også nedfelt boblebad i hardplast med flislagt betongkant og sikkerhetsduk. Tekniske installasjoner for basseng og boblebad, herunder pumper, sandfilter og øvrig rense-/sirkulasjonsutstyr, er plassert i eget teknisk rom. Bassengrommet har balansert ventilasjon via ventilasjonsrister i gulv samt avtrekksventil i yttervegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt.

Vegger mot grunn/ grunnmur med lettklinkerblokker fra bygge-/påbygningsår.
Grunnmuren er forblendet med naturstein.

Forstøtningsmurer i murkonstruksjon som er forblendet med naturstein.

Stikkledninger for vann er ført mellom boligen og privat borevannsanlegg, mens avløpsledning er ført mellom boligen og nedgravd septiktank i hagen.

Septiktank er nedgravd på eiendommen.

Det er registrert nedgravd olje-/parafintank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt byggetegninger for boligen, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent utførelse. Ved befaring er det registrert forhold som kan indikere bygningsmessige endringer etter opprinnelig byggeår, uten at det er avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdets lovlighet er derfor uavklart. Dette kan medføre krav om dokumentasjon, byggesøknad, retting, tilbakeføring eller bruksendring, med mulig økonomisk betydning og påvirkning på bruks- og markedsverdi. Arealer er oppmålt etter NS 3940:2023 og oppgitt som BRA-i, BRA-e og eventuelt BRA-b, basert på faktisk bruk ved befaring. Arealangivelsen erstatter ikke offentlig godkjenning.

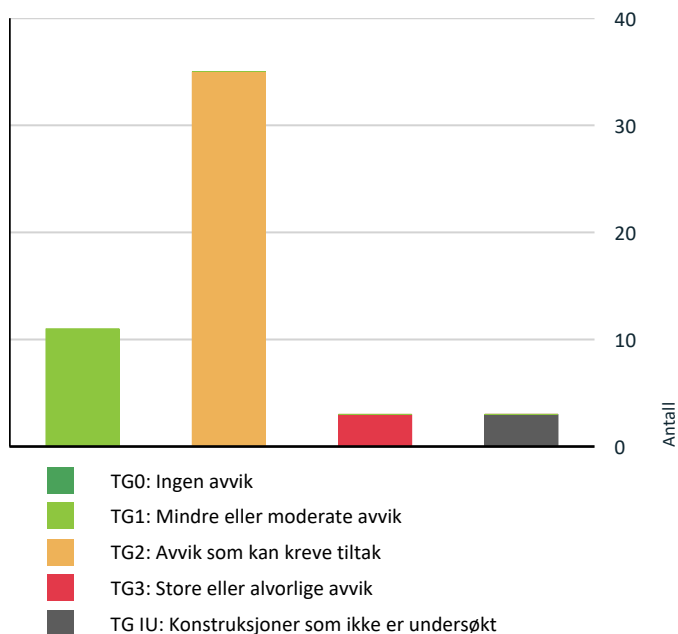
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Manglende godkjente byggetegninger medfører at byggets utførelse, bruk og lovlige status ikke kan verifiseres mot godkjent tegningsgrunnlag og offentlige godkjenninger. Forholdet gir usikkerhet ved vurdering og omsetning, og kan medføre behov for dokumentasjon, etterfølgende byggesøknad, retting eller endret bruk, med mulig økonomisk betydning. Oppgitt areal er basert på faktisk oppmåling og bruk ved befaring i henhold til NS 3940, oppgitt som BRA-i, BRA-e og eventuelt BRA-b. Arealangivelsen erstatter ikke offentlig godkjenning.

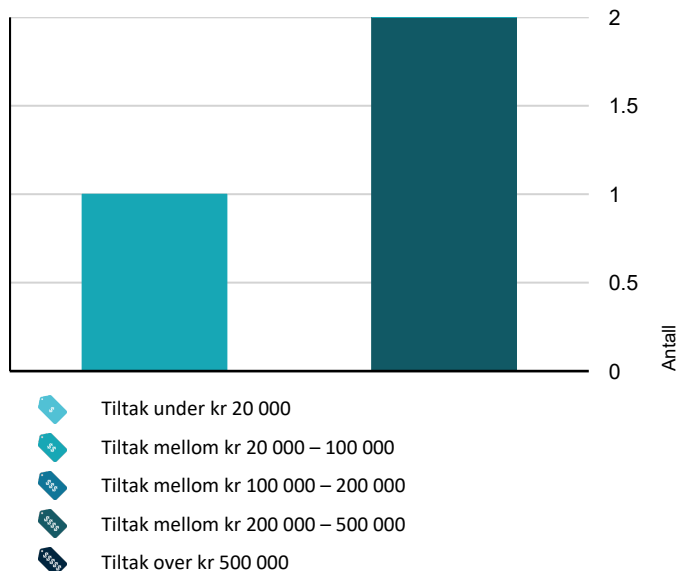
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragets formål er å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med arealmåling i forbindelse med eierskifte. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 basert på minimumskrav etter

tabell A.1, A.2, tillegg B og tillegg C. Eventuelle tilleggsbygg er kun omtalt med enkel beskrivelse dersom de er registrert ved befaring eller oppmåling, og er ikke tilstandsvurdert etter tillegg A, da slik analyse ikke er bestilt. Eventuelle synlige feil eller mangler beskrives der de er registrert.

Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig informasjon, data fra www.eiendomsverdi.no og registrert tilstand på befaringsdagen. Vurderingene av forventet levetid og driftstid er basert på utstyrets alder, bruksmiljø og behov for regelmessig service. Eldre teknisk utstyr kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og fremtidig vedlikeholdsbehov. Oppgitte årstall for arbeider, produkter eller oppgraderinger er innhentet fra eier eller hjemmelshaver, med mindre annet er opplyst. Rapporten gir ingen garanti for funksjon eller levetid, men dokumenterer kun den tekniske tilstanden slik den fremstod på befaringstidspunktet.

I henhold til NS 3600:2025 er møbler, tepper og lettere interiør flyttet der dette har vært mulig og forsvarlig, mens tyngre, eksklusive eller vanskelig tilgjengelige gjenstander ikke er flyttet for å unngå skade. Tilstanden på skjulte flater er derfor ikke vurdert eller dokumentert. Rapporten gjelder kun teknisk tilstand som var observerbar på befaringstidspunktet. Oppdragsgiver ble anmodet om å flytte gjenstander før befaring, og selger oppfordres til å opplyse om kjente skader eller avvik på skjulte eller vanskelig tilgjengelige flater for inkludering i rapporten.

Om eier/ eiers representant/ fullmektig har kjennskap til skader eller avvik på skjulte overflater/ overflater med vanskelig adkomst må dette opplyses om slik at informasjonen kan innarbeides i tilstandsrapporten.

I henhold til NS 3600:2025 skal kostnadsestimat kun angis ved tilstandsgrad 3 (TG 3), der det foreligger store eller alvorlige avvik.

For tilstandsgrad 2 (TG 2) er det ikke krav om å beregne kostnader (det er i denne rapporten ikke beregnet kostnader for vurderinger med TG 2), selv om forholdet kan medføre behov for vedlikehold, oppgradering eller utbedring som innebærer kostnader for eier eller kjøper. Eventuelle kostnader ved TG 2-forhold må derfor vurderes særskilt av kjøper basert på rapportens beskrivelser og øvrige tilgjengelige opplysninger.

Funksjonstesting av hovedstengekran, reduksjonsventil og øvrige aktuelle ventiler er ikke utført ved befaring. På grunn av installasjonenes alder og/eller ukjente tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre lekkasje eller skade. Komponentenes funksjon er derfor ikke verifisert. Nærmere kontroll og funksjonstesting av kvalifisert rørlegger under kontrollerte forhold anbefales.

For boliger:

Tilleggsbygg omfattes ikke av denne rapporten etter tillegg A, da slik analyse ikke er bestilt. Eventuelle åpenbare feil eller mangler registrert ved befaring eller oppmåling er beskrevet, men bygget er ikke vurdert etter NS 3600.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Baderom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Svømmebasseng med tekniske installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/ teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Baderom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Baderom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Baderom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det bør etableres sikker og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen for feiing og tilsyn. Valg av løsning må tilpasses tak og skorstein. [Gå til side](#)



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



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



Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Faktisk radonnivå er ikke avklart. Radonmåling anbefales.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1969

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligen var bebodd og møblert ved befaring.

Standard

Boligen har en normal standard sett ut fra alder.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygget/ påbygget	Boligen er ombygget/ påbygget i år 1990/1991
2017	Modernisering	Baderom i underetasje

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket tekket med stålplater.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takteking/undertaksjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert at vindskier og islekter fremstår aldersslitte, med tegn til uttørking og slitasje. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, overflatebehandling og lokal reparasjon eller utskifting av skadet treverk. Manglende oppfølging kan medføre økt fuktopptak, risiko for råteskader og mer omfattende utbedringsbehov.
- Taket er vurdert innenfor forsvarlige HMS-rammer. Nærmere inspeksjon av takflaten er ikke utført grunnet manglende trygg adkomst og tilstrekkelig sikring. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige adkomstpunkter. Forhold ved takteking, undertak, beslag og gjennomføringer er ikke verifisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Nærmere kontroll av fagkyndig med egnet utstyr anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Takteking og undertaksjikt bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da økt alder gir økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres vedlikehold, overflatebehandling og eventuelt lokal reparasjon eller utskifting av skadet treverk på vindskier og islekter for å hindre økt fuktopptak og redusere risikoen for råteskader og mer omfattende utbedringsbehov. Manglende tiltak kan føre til forverring av tilstanden og økte kostnader på sikt.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av takteking, undertak, beslag og gjennomføringer ved hjelp av fagkyndig med egnet utstyr, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Manglende snøfangere medfører risiko for snøras, noe som kan utgjøre fare for personer og skade på eiendom. Det bør vurderes å etablere snøfangere, og det må undersøkes om konstruksjonen må forsterkes for å tåle dette.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng.

Pipe beslått med fotbeslag.

Takstige montert, tilkomst til den ene pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre takrenner og nedløp med tegn til aldersslitasje og lokale skader. Forholdet tilsier behov for kontroll av renner, nedløp, skjøter, fester og bortledning av takvann, samt jevnlig rensing og lokal utbedring eller utskifting av skadde deler. Manglende oppfølging kan medføre vannansamling, overløp og økt fuktbelastning på fasade og tilstøtende konstruksjoner.
- Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og tiltak for forsvarlig bortledning av takvann anbefales. Manglende oppfølging kan gi økt risiko for fuktpåvirkning, skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonene.
- Taket er vurdert fra bakkenivå av hensyn til HMS, og beslag langs kilrenner er derfor ikke kontrollert på nært hold. Kilrenner er særlig utsatt for vannbelastning, slitasje og tilstopping, og jevnlig ettersyn og vedlikehold må påregnes, herunder rensing og kontroll av beslag, skjøter og innfesting når sikker adkomst foreligger. Manglende oppfølging kan medføre vanninntrengning og skadeutvikling i undertak og takkonstruksjon.
- Taket er tekket med stålplater og mangler snøfangere. Etter dagens byggt tekniske forskrift skal tak med tilstrekkelig fall til at snø kan rase sikres i sin helhet med snøfangere, hvor behovet blant annet avhenger av takvinkel og taktekkingsmaterialets egenskaper. Det skal særlig tas hensyn til takflater over inngangspartier, adkomst- og oppholdsarealer.
- Det bør etableres sikker og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen for feiing og tilsyn. Valg av løsning må tilpasses tak og skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres kontroll og nødvendig utbedring eller utskifting av takrenner, nedløp, skjøter og fester, samt sikres god bortledning av takvann fra bygningen. Manglende tiltak kan føre til vannansamling, overløp og økt fuktbelastning på fasade og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på bygget.
- Det bør etableres et system for forsvarlig bortledning av takvann fra grunnmur, for eksempel ved å forlenge nedløpsrør eller etablere drenering. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktpåvirkning, skadeutvikling og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert ras av snø og is fra taket, med risiko for personskade og skade på eiendom. Det anbefales å etablere forskriftsmessig dimensjonert og innfestet snøfangersystem tilpasset takteking, takfall og lokale snøforhold.
- Det bør etableres sikker og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen for feiing og tilsyn, for å unngå risiko for personskade og sikre at nødvendig vedlikehold og tilsyn kan utføres på en trygg måte. Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir gjennomført, noe som øker risikoen for brann og andre skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med taksperrer fra bygge-/påbygningsår. Krypeloft har adkomst via utvendige luker i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

- Deler av takkonstruksjonen består av lukket/skrå innvendig takkonstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det var ikke adkomst til å kontrollere oppbygning, lufting, isolasjon, dampsperre eller eventuelle skjulte skader uten bygningsmessige inngrep. Vurderingen er derfor begrenset til synlige symptomer fra innvendige og utvendige overflater på befaringsstidspunktet. Lukkede skråtak er en risikokonstruksjon med hensyn til mangelfull lufting, kondens, fukt- og råteskader, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Oppbygning og utførelse er ikke verifisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser må påregnes ved mistanke om avvik, fukt eller skade.
- Kaldloftet har adkomst via utvendig luke i gavlvegg. På befaringsdagen forelå det ikke sikker og forsvarlig adkomst til loftet, og inspeksjon ble derfor ikke gjennomført av HMS-hensyn. Loftets tilgjengelige konstruksjoner er følgelig ikke undersøkt, og tilstand på undertak, treverk, isolasjon, lufting og gjennomføringer er ikke verifisert. Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere sikker adkomst og gjennomføre nærmere undersøkelse av loftet. Dette er i tråd med rammene for undersøkelse etter forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, hvor undersøkelsen skal begrenses når forholdene ikke kan kontrolleres sikkerhetsmessig forsvarlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om avvik, fukt eller skade, da lukkede skråtak er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fukt- og råteskader.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og skjulte feil kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

• Kaldloftet er ikke undersøkt som følge av manglende sikker adkomst. Tilstanden på denne delen av konstruksjonen er derfor ikke kjent, og skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk fra bygge-/ påbygningsår.

Utvendig kledning i treverk, stående panel fra bygge-/ påbygningsår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at deler av kledningen fremstår aldersslitt, med stedvise sprekker og uttørking i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold med overflatebehandling, samt lokal utskifting av skadet eller uttørket treverk. Manglende oppfølging kan medføre økt fuktopptak og videre skadeutvikling i kledning og tilstøtende konstruksjoner.

• Det er registrert lokale råteskader i utvendig kledning. Forholdet tilsier behov for utskifting av råteskadet treverk, nødvendig overflatebehandling og kontroll av underliggende konstruksjoner i berørte områder for å avklare skadeomfang. Manglende oppfølging kan medføre videre fukt- og råteskader, med risiko for mer omfattende utbedringer.

• Det er registrert at utvendig kledning enkelte steder ligger for nært terreng, med utilstrekkelig avstand til underliggende terrengnivå. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere kontroll og utbedring anbefales, herunder etablering av tilstrekkelig avstand til terreng og sikring av god bortledning av vann fra vegg.

• Det er registrert at kledningsbord enkelte steder er montert tett mot vannbrett, uten tilstrekkelig åpning. Forholdet medfører økt risiko for fuktoppsug og råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere kontroll og utbedring anbefales, slik at korrekt avstand mot vannbrett etableres.

• Det er registrert riss, sprekker og avflassing av puss og maling på utvendig mur/ puss. Forholdet tilsier behov for vedlikehold og utbedring for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning av overflater og konstruksjon. Manglende oppfølging kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling i vegg.

Det bemerkes at det kan forekomme bom i pussede overflater. Forholdet tilsier at puss enkelte steder kan ha redusert heft mot underlaget, med risiko for videre avskalling og behov for utbedring. Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring anbefales for å avklare omfang og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vedlikehold med overflatebehandling, samt lokal utskifting av skadet eller uttørket treverk for å hindre økt fuktopptak og videre skadeutvikling i kledning og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til forverring av skader og redusert levetid på ytterveggene.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling samt kontroll av underliggende konstruksjoner for å avklare skadeomfanget.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre fukt- og råteskader, noe som kan medføre behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt sikres god bortledning av vann fra vegg.

Dette vil redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledning og tilstøtende konstruksjoner.

• Riss, sprekker og avflassing av puss og maling bør utbedres for å hindre videre fukttinntrengning og nedbrytning av overflater og konstruksjon.

Det anbefales nærmere undersøkelser av pussede overflater for å avdekke eventuelle områder med redusert heft (bom), slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres og risiko for videre avskalling og skader reduseres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra år 1989.

Bassengrom med vinduer i aluminium med tolags isolerglass.

Vinduer aluminium i sommerstue med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert stedvis slitasje, lokale skader og uttørking på overflater. Vedlikehold og overflatebehandling anbefales. Manglende oppfølging kan gi økt fuktopptak, videre nedbrytning og større utbedringsbehov.

Ved befaring er det registrert at vinduskarmer og rammer fremstår værslitte utvendig, med sprekker i trevirket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, overflatebehandling og lokal reparasjon eller utskifting av skadet og aldersslitt treverk. Manglende oppfølging kan medføre økt fuktopptak, risiko for råteskader, redusert levetid og svekket funksjon i vinduene.

Ved befaring er det registrert at tetningslister på vinduer fremstår slitte og morkne, med redusert tetteeffekt. Forholdet tilsier behov for kontroll og utskifting eller behandling av tetningslister. Manglende oppfølging kan medføre trekk, økt varmetap, lokal fuktinntrengning og redusert inneklima.

• Vinduene vurderes til TG 2, og det må påregnes vedlikehold, herunder rengjøring, overflatebehandling av karm og rammer samt kontroll og utskifting av tetningslister ved behov. Funksjonskontroll er utført stikkprøvevis på tilfeldig valgte vinduer, og vurderingen bygger derfor ikke på full funksjonskontroll av samtlige vinduer og beslag. Det kan ikke utelukkes avvik på vinduer som ikke er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold, overflatebehandling og eventuelt lokal reparasjon eller utskifting av skadet og aldersslitt treverk for å hindre økt fuktopptak, råteskader og redusert levetid på vinduene.

Tetningslister bør kontrolleres og skiftes ut eller behandles der de er slitte eller morkne, for å unngå trekk, økt varmetap, lokal fuktinntrengning og redusert inneklima.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i Teak med sidefelt i enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje, lokale skader og uttørking på overflater. Vedlikehold og overflatebehandling anbefales. Manglende oppfølging kan gi økt fuktopptak, videre nedbrytning og større utbedringsbehov.

Ved befaring er det registrert at tetningslister på dører fremstår slitte og morkne, med redusert tetteeffekt. Forholdet tilsier behov for kontroll og utskifting eller behandling av tetningslister. Manglende oppfølging kan medføre trekk, økt varmetap, lokal fuktinntrengning og redusert inneklima.

Ved befaring er det registrert at dørkarmer og rammer fremstår værslitte utvendig, med sprekker i trevirket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, overflatebehandling og lokal reparasjon eller utskifting av skadet og aldersslitt treverk. Manglende oppfølging kan medføre økt fuktopptak, risiko for råteskader, redusert levetid og svekket funksjon i dørene.

• Dør vurderes til TG 2, og det må påregnes vedlikehold, herunder rengjøring, overflatebehandling av karm og rammer samt kontroll og utskifting av tetningslister ved behov. Manglende oppfølging kan medføre redusert tetthet og funksjon, trekk, varmetap og økt fuktbelastning på karm og rammer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av ytterdør, karmer og rammer for å hindre videre nedbrytning, økt fuktopptak og redusert levetid.

Tetningslister bør kontrolleres og skiftes ut eller behandles for å sikre god tetthet og unngå trekk, varmetap og lokal fuktinntrengning.

Skadet og aldersslitt treverk bør repareres eller skiftes ut for å redusere risikoen for råteskader og sikre dørenes funksjon og levetid.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Bassengrom med terrassedør i aluminium med tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Ved befaring er det registrert at tetningslister på dører fremstår slitte og morkne, med redusert tetteeffekt. Forholdet tilsier behov for kontroll og utskifting eller behandling av tetningslister. Manglende oppfølging kan medføre trekk, økt varmetap, lokal fuktinntrengning og redusert inneklima.

• Dør vurderes til TG 2, og det må påregnes vedlikehold, herunder rengjøring, overflatebehandling av karm og rammer samt kontroll og utskifting av tetningslister ved behov. Manglende oppfølging kan medføre redusert tetthet og funksjon, trekk, varmetap og økt fuktbelastning på karm og rammer.

Konsekvens/tiltak

• Tetningslistene bør kontrolleres og skiftes ut eller behandles for å gjenopprette tettefunksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå trekk, økt varmetap, lokal fuktinntrengning og redusert inneklima.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse del overbygget på 45,1 kvm med adkomst fra sommerstue/ innglasset terrasse. Overflater gulv med fliser med to sluk i gulvet. Tett rekkverk i glass med metall håndløper.

Del av terrassen er takoverbygget med takkonstruksjon i tre, belagt med plater i metall. To yttervegger forblendet med naturstein på nedre del og vinduer på øvre del.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Det er registrert stedvis bom i fliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget. Forholdet tilsier nærmere undersøkelser og vurdering av egnet utbedring. Manglende oppfølging kan medføre videre skadeutvikling, løsne fliser og økt utbedringsbehov.
- Membran på balkong/terrasse er dekket av fliser, og kontrollmuligheten er derfor begrenset. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning, utførelse eller alder, og forhold ved fall, avslutninger mot vegg, oppkanter og eventuell slukløsning lar seg ikke verifisere ved befaring. Nærmere undersøkelser må påregnes.
- Gulv og rekkverk på balkonger og terrasser er værutsatt og krever jevnlig vedlikehold. Regelmessig ettersyn og overflatebehandling anbefales for å begrense slitasje, fuktopptak og eventuell skadeutvikling.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall på tettesjiktet for å sikre god avrenning og unngå oppsamling av vann. Begrenset fall kan føre til at vann blir liggende, noe som øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre fliser med mangelfull heft for å hindre at fliser løsner og for å unngå videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning, inkludert utførelse og alder. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand, spesielt med hensyn til fall, avslutninger mot vegg, oppkanter og slukløsning. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling av gulv og rekkverk bør gjennomføres for å begrense slitasje, fuktopptak og risiko for skadeutvikling. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt fare for fuktskader og behov for kostbare utbedringer.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Terrasse 17,5 kvm med adkomst fra soverom. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk). Tett rekkverk i glass med metall håndløper.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert aldersslitasje og stedvis sprekkdannelse i treverk på gulv og rekkverk, vurdert som følge av normal uttørking og værbelastning. Jevnlig vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.
- Membran på balkong/terrasse er dekket av tregulv, og kontrollmuligheten er derfor begrenset. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning, utførelse eller alder, og forhold ved fall, avslutninger mot vegg, oppkanter og eventuell slukløsning lar seg ikke verifisere ved befaring. Oppgradering av membran må påregnes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning, inkludert utførelse og alder.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet er økt risiko for at membranen er mangelfull eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og påfølgende skader.

Oppgradering eller utbedring av membran må påregnes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Innglasset balkong

Beskrivelse

Innglasset balkong/ terrasse 34,5 kvm med adkomst fra stuen. Konstruksjon med Leca dekke. Overflater gulv med fliser. Glass i tak konstruksjon og vegger og skyvedører i glass.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Innglasset terrasse med rekkverk og skyvedører i glassfelt over rekkverket. Det er registrert slitasje på lister, pakninger og bevegelige deler. Forholdet tilsier behov for nærmere undersøkelser og utbedring for å opprettholde tetthet, stabilitet og funksjon. Manglende oppfølging kan medføre økt luft- og vanninntrengning samt behov for reparasjon eller utskifting av deler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av lister, pakninger og bevegelige deler for å sikre tetthet, stabilitet og funksjon.
- Manglende tiltak kan føre til økt luft- og vanninntrengning, samt behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting av deler på et senere tidspunkt.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp mellom hage og terrasse i betong. Trappen er belagt med skifterfliser.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper fremstår i hovedsak i normal stand ut fra alder, med forventet bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes ordinært vedlikehold samt stedvis oppgradering eller utbedring av overflater og detaljer med slitasje, skader eller andre avvik. Nærmere undersøkelser og tiltak kan bli nødvendig der forholdene tilsier dette.

Det er registrert stedvis bom i fliser. Forholdet indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, og nærmere undersøkelser samt utbedring anbefales. Manglende oppfølging kan medføre videre skadeutvikling, løsne fliser og økt utbedringsbehov.

Trapper, rekkverk og øvrige utvendige konstruksjoner er værutsatte og krever jevnlig vedlikehold. Nærmere undersøkelser, vedlikehold og utbedring anbefales, herunder utskifting av skadet eller slitt treverk samt nødvendig overflatebehandling. Manglende oppfølging kan medføre videre slitasje, fuktopptak og redusert levetid på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og utbedre områder med bom i fliser for å sikre tilstrekkelig heft og forhindre at fliser løsner eller skades ytterligere.

Videre bør det utføres jevnlig vedlikehold og nødvendig oppgradering av overflater og detaljer med slitasje eller skader, inkludert utskifting av skadet eller slitt treverk og overflatebehandling.

Manglende oppfølging kan føre til videre skadeutvikling, økt fuktopptak og redusert levetid på trapp, rekkverk og øvrige utvendige konstruksjoner.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med fliser, bruddskifer, parkett, laminat, belegg og fliser på våtrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Ved befaring fremstår innvendige overflater i hovedsak i normal stand ut fra alder, med forventet bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes ordinært vedlikehold samt oppgradering eller utbedring der det er registrert skader eller andre avvik. Slitasje og lokale forhold kan medføre behov for tiltak med tilhørende kostnader.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes eller utbedres der det er registrert skader eller avvik, for å unngå ytterligere slitasje og forringelse.

Manglende tiltak kan medføre økte kostnader og redusert brukskvalitet over tid.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med naturstein, teglsteinsforblending, fliser, tapet, malte flater, panel og fliser på badetrom.

Overflater himling (innvendige tak) med metallspiler (bassengrom), firkant-/ rektangulære plater, malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

• Ved befaring fremstår innvendige overflater i hovedsak i normal stand ut fra alder, med forventet bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes ordinært vedlikehold samt oppgradering eller utbedring der det er registrert skader eller andre avvik. Slitasje og lokale forhold kan medføre behov for tiltak med tilhørende kostnader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer av overflater der det er registrert skader eller avvik, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå forverring av tilstanden.

Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på overflatene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i lettbetongelementer og trebjelkelag med lastberegninger fra bygge-/ påbygningsår.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv på soverom i underetasje gjennom hele rommet.

Det er ved befaring målt høydeforskjeller/ retningsavvik med laser (Hilti PM 2LG).

Kontroll av etasjeskiller/gulv mot grunn er utført ved stikkprøvebaserte målinger i samsvar med NS 3600. Målingene er gjennomført uten flytting av møbler og inventar, noe som gir begrenset tilgang og kan påvirke målenøyaktigheten lokalt. Basert på tilgjengelige målepunkter er det ikke registrert avvik, eller kun mindre avvik, og bygningsdelen vurderes til TG 1. Bæreevne er ikke kontrollert eller beregnet. Lokale variasjoner i utligjengelige områder kan forekomme, og ved fremtidige arbeider som medfører økt belastning, avretting eller ombygging bør behov for supplerende vurderinger avklares.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis knirk i gulvene. Forholdet vurderes i hovedsak som bruksmessig, men kan også indikere lokale bevegelser i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet øker eller oppleves sjenerende.

• Det er registrert nivåforskjell over 25 mm mellom rom på samme etasje. Forholdet skyldes sprang, påstøp, ulike gulvoppbygninger, materialoverganger eller høye terskler. Nivåforskjellen kan redusere brukbarhet og tilgjengelighet, samt medføre snublefare. Forholdet vurderes som avvik etter NS 3600:2025. Tiltak for å redusere nivåforskjell eller etablere tryggere overgang bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulvene bør følges opp, og nærmere undersøkelser anbefales dersom omfanget øker eller oppleves sjenerende. Tiltak kan være nødvendig for å hindre videre bevegelser i konstruksjonen og for å unngå forverring av tilstanden.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger ifølge NGUs radonkart i et område med usikker radonaktomhet. Opplysningen er basert på offentlig aktsomhetskart og erstatter ikke

Tilstandsrapport

radonmåling i boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre, og faktisk radonnivå er derfor ikke avklart. Radonmåling anbefales for å dokumentere faktisk nivå og vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Faktisk radonnivå er ikke avklart. Radonmåling anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere faktisk radonnivå i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med sotluke plassert på vaskerom i underetasje. Pipen er forblendet med naturstein i kjellerstue og over yttertak. Ildsted, peisovn montert i kjellerstue og stue.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse

Elementpipe med sotluke plassert i utvendig. Pipen er forblendet med teglstein i stuen og naturstein utvendig. Ildsted, åpen peis murt i stue.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med overflater på gulv med fliser og overflate vegger med panel. Hulltaking er gjennomført i bod i utlektet vegg mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng foreligger det ikke dokumentasjon som verifiserer særskilt isolering eller fuksikring mot grunn for bygg fra byggeåret. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning, og kapillært fuktoppsug fra grunn kan ikke utelukkes. Vedvarende fuktbelastning kan medføre misfarging, lukt, mugg og redusert bruksegnethet. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

For rom under terreng er det registrert at ytterveggene er utlektet med treverk og dermed lukket. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader i konstruksjonen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte deler av veggen, og nærmere undersøkelser må påregnes for å avklare om det foreligger skader eller behov for tiltak. Skjulte avvik kan medføre redusert innneklima og behov for utbedring.

- For rom under terreng anbefales nærmere vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder forbedret drenering, fuksikring og ventilering. Aktuelle tiltak kan være å sikre fall på terreng bort fra grunnmur, føre tak- og overvann bort fra bygget, samt ved behov vurdere drenerende masser og utvendig isolering eller fuksikring av grunnmur. Videre bør ventilasjon i underetasje eller kjeller vurderes nærmere. Manglende tiltak kan medføre vedvarende fuktpåvirkning, med risiko for lukt, mugg, materialnedbrytning og redusert bruksegnethet.

- Hulltaking er utført i utlektet vegg mot grunnmur i bod i kjeller/underetasje. Det er registrert forhøyede fuktverdier, målt til ca. 23 % trefukt (MC) i treverk og 86 % RF ved 19 °C i borehullet. Utlektede konstruksjoner mot terreng er fuktsatte, og måleresultatet indikerer fuktbelastning i undersøkt område. Undersøkelsen er punktvis og gir begrenset innsyn, slik at skjulte fukt-, mugg- eller råteskader i øvrige deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger fukskader eller behov for tiltak i konstruksjonen, da manglende dokumentasjon på isolering og fuksikring gir økt risiko for fuktinntrengning, misfarging, lukt, mugg og redusert bruksegnethet.

Videre bør det vurderes å åpne deler av veggkonstruksjonen for å kontrollere tilstanden i skjulte områder, da utlektede og lukkede yttervegger kan skjule fukt-, mugg- eller råteskader. Uavdekkede skader kan føre til redusert innneklima og behov for omfattende utbedringer.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til forhøyede fuktverdier, og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen bør vurderes og iverksettes.

Tiltak som forbedret drenering, fuksikring og ventilering kan være aktuelle for å hindre vedvarende fuktpåvirkning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, mugg, materialnedbrytning og redusert bruksegnethet i rom under terreng.

- Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktbelastningen og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for utvikling av sopp, mugg og råte, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Eier opplyser at det er krypkjeller under boligen, men at denne ikke er tilgjengelig for befaring. Det ble utvendig ikke registrert lufteluker i grunnmur. Krypjkjellerens oppbygning, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle skader er derfor ikke kontrollert. Manglende eller begrenset ventilasjon kan gi økt risiko for forhøyet luftfuktighet, kondens, muggsopp, råte og skader i bjelkelag/tilstøtende konstruksjoner. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold samt opplysninger gitt av eier. Nærmere kontroll må påregnes dersom forholdet ønskes avklart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres sikker adkomst og gjennomføres nærmere undersøkelse av krypkjellerens ventilasjon og fuktforhold. Dersom ventilasjonen viser seg utilstrekkelig, må nødvendige tiltak vurderes.
- Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren, og det anbefales å etablere adkomst slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Manglende ventilasjon og utilgjengelighet medfører økt risiko for fuktproblemer, muggsopp, råte og skader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere kontroll bør gjennomføres for å avklare eventuelle skjulte skader og sikre konstruksjonens tilstand.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindeltrapp i metall i bassengrom i metall med trinn i eik. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
 - Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har tett tretrapp med malte vanger og inntrinn. Rekkverk i treverk med malte flater.

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår i hovedsak i normal stand ut fra alder, med forventet bruks- og aldersslitasje i forhold til alder. Forholdet vurderes til TG 1, da det ikke er registrert avvik utover det som er normalt for en eldre bolig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Skyvedører i glass mellom bassengrom og kjellerstue.
Dør med glassfelt mellom trapperom og bassengrom.
Dør med glassfelt mellom hall og stue.
Skyvedør med glassfelt og sidefelt i glass mellom stue og sommerstue fra byggeår.
Boligen har formpressede dører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte innvendige dører går tregt, samt stedvis overflateslitasje. Forholdet tilsier behov for justering av karm og dørblad, samt vedlikehold og utbedring av dørblad, karm, foringer og listverk der dette er nødvendig. Manglende oppfølging kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og behov for reparasjon eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering av karm og dørblad på dører som går tregt, samt vedlikehold og utbedring av dørblad, karm, foringer og listverk der det er nødvendig.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon, økt slitasje og på sikt behov for reparasjon eller utskifting av dører og tilhørende bygningsdeler.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier opplyste ved befaring at det til tider er mus i boligen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

1. ETASJE > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje, overflater gulv med fliser med varmekabler og sluk i plast (ligger under badekar og er ikke besiktiget ved befaring), vegger med fliser og innvendige tak med panel.
Sanitærutstyr med klosett, frittstående badekar med ettgreps blandebatteri, servanter montert i innredning med ettgreps blandebatterier, overskap, speil og lys.
Naturlig ventilasjon med manglende tilluft via spalte i dør.
Våtrommet er i daglig bruk og er gitt en enkel beskrivelse i rapporten. Rommet er vurdert til TG 3 på bakgrunn av registrerte forhold, alder og samlet risikobilde i samsvar med kriteriene i NS 3600:2025.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Våtrommet fremstår som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer oppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte konstruksjoner og installasjoner, herunder membran, tettesjikt, overganger, mansjetter samt vann- og avløpsopplegg. Selv om rommet er i bruk og enkelte overflater eller sanitærutstyr kan være oppgradert, gir alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av skjulte forhold et samlet risikobilde som tilsier TG 3 for hele våtrommet. Det må påregnes at konstruksjonens funksjon og restlevetid er usikker, og full rehabilitering anbefales for å redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt, våtsone, sluk og overflater, slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav og tåler normal bruk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende løsninger ikke nødvendigvis beskytter mot lekkasjer eller oppfyller dagens sikkerhetsnivå.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, overganger, sluktilslutning og vann- og avløpsopplegg. Dokumentasjon er opplyst ikke mulig å fremskaffe. Manglende dokumentasjon kombinert med alder gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand, utførelse og restlevetid, og skjulte feil, fukt- og vannskader kan ikke utelukkes. Full rehabilitering må påregnes for å sikre dokumentert og tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra gang mot våtrom uten at det ble påvist unormale forhold i undersøkt område. Det ble målt 00 MC% WME i treverk med pigger, samt 48 % RH ved 24 °C i konstruksjonen før hulltaking.

Det bemerkes at de mest fuktutsatte områdene i et våtrom normalt er våtsone, herunder særlig dusjnise og områder rundt badekar/dusjarmatur, hvor vegger og gulv utsettes for jevnlig fuktbelastning. Hulltaking er foretatt på det stedet som etter bygningssakkyndigs vurdering var best egnet og hvor det samtidig var praktisk mulig å gjennomføre undersøkelsen.

Det presiseres at hulltaking ved boring av ca. 73 mm gir begrenset innsyn og kontrollmulighet i konstruksjonen. Selv om det ikke ble registrert unormale forhold i undersøkt område, kan dette ikke utelukke skjulte fuktforhold eller skader i andre deler av konstruksjonen, herunder i særlig utsatte soner.

UNDERETASJE > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom i underetasje oppgradert/ renoveret i år 2017. Arbeidene er opplyst utført i regi av innleide foretak.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BADEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene er opplyst utført i regi av innleide foretak, men tilstrekkelig dokumentasjon for utførelse, omfang og leveranse er ikke fremlagt ved befaring. Forholdet medfører at arbeidene ikke kan verifiseres fullt ut med hensyn til fagmessig utførelse, materialvalg og eventuelle garanti- eller reklamasjonsmuligheter. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til oppbygning, tilstand og restlevetid, og nærmere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon må påregnes.

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse og leveranse. Eventuelle garanti- eller reklamasjonsforhold mot utførende er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og det er risiko for at sjiktet ikke har tilstrekkelig effekt, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BADEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis dårlige silikolfuger og fuger. Forholdet tilsier behov for utskifting og/eller oppgradering av elastiske fuger og fuger mellom fliser. Nærmere undersøkelser og utbedring må påregnes.

UNDERETASJE > BADEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og opplyst/registrert smøremembran på gulv og vegger.

Det er ved befaring målt fall mot sluk på våtrommet. Målingen er utført fra topp flis ved dør til topp flis ved slukrist, og det ble registrert ca. 15 mm høydeforskjell målt med laser. Målingen gjelder kontrollert område på befaringstidspunktet og er utført som en stikkprøvebasert vurdering av synlige og tilgjengelige forhold.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Ved befaring er sluk kontrollert visuelt så langt det lot seg gjøre, men det er ikke mulig uten inngrep å kontrollere eller bekrefte hvordan vanntett sjikt/membran og eventuell slukmansjett er tilsluttet sluket/klemring. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i overgangen mellom membran og sluk. Manglende dokumentasjon eller manglende kontrollmulighet gir økt risiko for skjulte avvik og fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

• Det er registrert rørgjennomføringer i våtromsgulv uten synlig mansjett eller dokumentert tettesystem rundt rør/avløpsrør. Utførelse med membran eller fugemasse direkte mot rørgjennomføring gir usikker varig fuktsikring og vurderes som et avvik etter NS 3600:2025. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller fuktbelastning, med fare for skjulte fuktskader. Nærmere kontroll og utbedring må påregnes.

• Det er registrert utilstrekkelig fall på målte gulvflater fra dør/terskel til sluk. Forholdet medfører økt risiko for at overflatevann eller lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Ved befaring var det ikke mulig å verifisere om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, og dette kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser. Manglende fall og/eller utilstrekkelig oppkant ved terskel kan medføre at vann ledes ut i tilstøtende rom, med risiko for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring må påregnes. TG 2 settes på grunn av avvik ved fallforhold og usikkerhet rundt terskelløsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membran og eventuell slukmansjett er tilsluttet sluket/klemring.

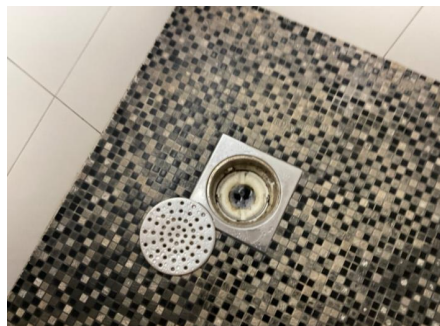
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontrollmulighet er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir risiko for skjulte avvik og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

• Det bør etableres godkjent tettesystem med mansjett eller tilsvarende rundt rørgjennomføringer for å sikre varig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for vanninntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales utført av fagperson.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet inneholder følgende sanitærutstyr: dusjnisje med dører og ettgreps blandebatteri, klosett, servant montert i baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri og speil.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BADEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrom med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

UNDERETASJE > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra vaskerom mot baderom uten at det ble påvist unormale forhold i undersøkt område. Det ble målt 00 MC% WME i treverk med pigger, samt 51 % RH ved 23 °C i konstruksjonen før hulltaking. Det er å bemerke at ved hulltaking er det registrert at det er en murvegg til baderommet, det er gjennomført måling i utlektet vegg i vaskerom mot baderom.

Det bemerkes at de mest fuktutsatte områdene i et våtrom normalt er våtsonene, herunder særlig dusjnisje og områder rundt badekar/dusjarmatur, hvor vegger og gulv utsettes for jevnlig fuktbelastning. Hulltaking er foretatt på det stedet som etter bygningssakkyndigs vurdering var best egnet og hvor det samtidig var praktisk mulig å gjennomføre undersøkelsen.

Det presiseres at hulltaking ved boring av ca. 73 mm gir begrenset innsyn og kontrollmulighet i konstruksjonen. Selv om det ikke ble registrert unormale forhold i undersøkt område, kan dette ikke utelukke skjulte fuktforhold eller skader i andre deler av konstruksjonen, herunder i særlig utsatte soner.

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje, overflater gulv med fliser og sluk i støpejern, vegger med panel og innvendige tak med panel.

Sanitærutstyr med dusjkabinett med ettgreps blandebatteri og to vaskekummer i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon med manglende tilluft via spalte i dør.

Opplegg for vaskemaskin på våtrommet.

Våtrommet er i daglig bruk og er gitt en enkel beskrivelse i rapporten. Rommet er vurdert til TG 3 på bakgrunn av registrerte forhold, alder og samlet risikobilde i samsvar med kriteriene i NS 3600:2025.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Våtrommet fremstår som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer oppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte konstruksjoner og installasjoner, herunder membran, tettesjikt, overganger, mansjetter samt vann- og avløpsopplegg. Selv om rommet er i bruk og enkelte overflater eller sanitærutstyr kan være oppgradert, gir alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av skjulte forhold et samlet risikobilde som tilsier TG 3 for hele våtrommet. Det må påregnes at konstruksjonens funksjon og restlevetid er usikker, og full rehabilitering anbefales for å redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt, sluk og overflater, slik at det tilfredsstillende dagens forskriftskrav og tåler normal bruk. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende løsninger ikke nødvendigvis beskytter mot lekkasjer eller oppfyller dagens sikkerhetsnivå.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, overganger, sluktilslutning og vann- og avløpsopplegg. Dokumentasjon er opplyst ikke mulig å fremskaffe. Manglende dokumentasjon kombinert med alder gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand, utførelse og restlevetid, og skjulte feil, fukt- og vannskader kan ikke utelukkes. Full rehabilitering må påregnes for å sikre dokumentert og tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Hovedregelen er at våtrom skal undersøkes ved hulltaking fra tilstøtende rom eller fra undersiden, men det kan gjøres unntak når hulltaking ikke er praktisk mulig å gjennomføre. I dette tilfellet har våtrommet tilstøtende vegger i murkonstruksjon og badetrom, og det foreligger ikke egnet tilkomst til relevante tilliggende konstruksjoner i de mest fuktutsatte sonene, herunder ved dusj/ badekar. På denne bakgrunn er hulltaking vurdert som ikke praktisk mulig i dette tilfellet. Vurderingen bygger på tilgjengelig tilkomst og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det presiseres at skjulte forhold og eventuell fukt i konstruksjonen likevel ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra år 1989, benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskekum med avrenning og ettgrep blandebatteri og lys under overskap.

Vegg over kjøkkenbenk med fliser.

Frittstående og integrerte hvitevarer.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert slitte fronter med fuktskjolder, fuktskader og/ eller svelling på innredningen. Forholdet tilsier behov for nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak, samt utbedring ved utskifting eller oppgradering av berørte deler. Manglende oppfølging kan medføre videre nedbrytning og økt utbedringsbehov.
- Det er ikke registrert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Dette vurderes ikke nødvendigvis som forskriftsavvik for eksisterende installasjon, men anbefales som risikoreduserende tiltak for å redusere fare for vannskade.

Det er ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet. Dette vurderes ikke nødvendigvis som forskriftsavvik for eksisterende installasjon, men anbefales som risikoreduserende tiltak for å redusere fare for branntilløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktskader og slitasje på innredningen. Skadede eller svekkede deler bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og økte utbedringskostnader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Ved befaring av denne boligen er det registrert eldre kjøkkenventilator med tilstand som tilsier behov for oppgradering/ utskifting. (Redusert avtrekk kan gi økt fukt- og fettbelastning i kjøkkenet med risiko for lukt, kondens og svekket inneklima, samt økt brannrisiko ved fettavleiringer. Utbedring/ utskifting må påregnes.)

Det er registrert at kjøkkenventilatoren mangler dekkglass foran lyspærene. Forholdet medfører økt risiko for fukt-, damp- og fettpåvirkning på armatur og elektriske komponenter, med mulig funksjonssvikt. Korrekt dekkglass/ armaturdel bør monteres.

Avtrekksutstyret har alder og tilstand som tilsier TG 2. Forventet levetid må vurderes ut fra dokumentert alder, bruk, drift og vedlikehold. Jevnlig rengjøring og ettersyn av fettfilter, kanal og eventuelt utvendig avkast anbefales for å opprettholde funksjon og redusere risiko for redusert avtrekkseffekt og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risiko for lukt, kondens, svekket inneklima og økt brannfare grunnet fettavleiringer.

Manglende dekkglass foran lyspærene bør utbedres ved å montere korrekt dekkglass/armaturdel, for å beskytte elektriske komponenter mot fukt, damp og fett, og dermed redusere risiko for funksjonssvikt.

Jevnlig rengjøring og ettersyn av fettfilter, kanal og utvendig avkast anbefales for å opprettholde god funksjon og forlenge levetiden på avtrekksutstyret.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater gulv med bruddskifer, overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med panel.

1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom inneholder følgende sanitærutstyr: klosett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og speil.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom med naturlig ventilasjon, med manglende tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom.
- Det er ikke registrert tilluft til toalettrommet via spalte under dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre dårligere luftutskifting, luktproblematikk og økt fuktbelastning i rommet. Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen. Utbedring av tilluftsløsning bør vurderes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalter i døren eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom er etablert i tilknytning til kjøkken i 1. etasje, med belegg på gulv og trepanel på vegger og himling. Rommet har fast innredning/hyller.

Vurdering av avvik:

- lassbygde kjølerom er fukt- og kondensutsatte konstruksjoner, hvor korrekt utførelse av isolasjon, dampetting og lufttetting er avgjørende for å unngå kondens i skjulte konstruksjoner. Oppbygningen er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep, og skjulte fukt-, mugg- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes. Kjøleaggregatet er av eldre dato, og alder medfører økt risiko for redusert kapasitet og funksjonssvikt. Nærmere kontroll og jevnlig service anbefales, og ved tegn til lukt, kondens, misfarging eller temperatursvikt bør konstruksjon og kjøleanlegg undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av kjølerommet og kjøleaggregatet for å avdekke eventuelle skjulte fukt-, mugg- eller råteskader, samt vurdere aggregatets tilstand.
- Manglende tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte skader og fremtidige funksjonssvikt. Regelmessig service og oppfølging bør utføres for å redusere risiko for driftsstans og skader på bygningsdeler.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat fra Thermocold AS, med separat temperaturregulering/styring. Aggregatet fremstår som eldre, og alder samt servicehistorikk er ikke dokumentert. Anlegget var visuelt registrert ved befaring, men kjølekapasitet, temperaturstabilitet og teknisk funksjon er ikke nærmere kontrollert. Kjølerommet var i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre jevnlig service og funksjonskontroll av kjøleaggregatet for å redusere risikoen for driftsstans og redusert kjølekapasitet. Ved tegn til lukt, kondens, misfarging eller temperatursvikt bør både konstruksjon og kjøleanlegg undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fukt-, mugg- eller råteskader. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, samt funksjonssvikt i kjøleanlegget, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på anlegget.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på service og vedlikehold, samt vurdere tilstand og funksjon av aggregatet gjennom kontroll av fagperson. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for driftsstans, redusert kjølekapasitet og behov for utskifting eller reparasjon på kort sikt.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med tregulv, panel på vegger og himling.
Innredet med sittebenker i treverk.
Dør i treverk med glassrute.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at dør går tregt. Forholdet tilsier behov for justering av karm og dørblad samt kontroll av hengsler og tilpasninger der det er nødvendig. Manglende oppfølging kan medføre økt slitasje, redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting.

Tilstandsrapport

- Badstue er normalt oppbygget som en lukket, isolert konstruksjon med damptett sjikt og innvendig trekledning, hvor korrekt utførelse av dampspærre, lufting, overganger og gjennomføringer er viktig for å begrense kondens og fuktbelastning. Oppbygningen bak synlige overflater er ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Eventuelle mangler kan medføre kondens, fukt-, mugg- og råteskader i skjulte konstruksjoner rundt badstuen. Konsekvensen er økt usikkerhet og risiko for skjult skadeutvikling, nærmere undersøkelser anbefales dersom det registreres lukt, misfarging, forhøyet fukt eller andre symptomer på skade.

UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har badstuovn fra Tylö, opplyst/registrert med effekt 6 kW fra år 1983.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon. Badstuen har elektrisk badstuovn fra Tylö, opplyst/registrert med effekt ca. 6 kW og fra 1983. Ovnen er ikke funksjonstestet ved befaring, og teknisk tilstand, styring og driftssikkerhet er derfor ikke verifisert. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Konsekvensen kan være behov for kontroll, vedlikehold eller utskifting; nærmere vurdering av registrert elektroforetak anbefales dersom funksjon og sikkerhet ønskes avklart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at badstuovnen funksjonstestes og vurderes av registrert elektroforetak for å avklare teknisk tilstand og sikkerhet. På grunn av alder og manglende funksjonstest er det økt risiko for funksjonssvikt eller feil, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen er utført i plast og kobber. Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn, med vannpumpe plassert i teknisk rom. Det er montert vannbehandlings-/saltanlegg som følge av kalkholdig grunnvann. Eier opplyser at det er etablert ny borebrønn i 2026.

Vurdering av avvik:

- Vannrørene har varierende alder og tilstand. Forholdet medfører ulik restlevetid og økt usikkerhet knyttet til funksjon, slitasje og fremtidig vedlikeholdsbehov. Oppfølging og eventuell utskifting av eldre deler må påregnes over tid.
- Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med magnetventil for å redusere risikoen for vannskader i rom uten sluk. En slik løsning kan bidra til å begrense skadeomfanget ved lekkasje ved å stenge vanntilførselen automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av vannrørenes tilstand, samt planlegging av utskifting av eldre deler etter behov. Konsekvensen av varierende alder og tilstand er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør, plast- og soilrør.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene har varierende alder og tilstand. Dette medfører ulik restlevetid og økt usikkerhet knyttet til funksjon, slitasje og fremtidig vedlikeholdsbehov. Nærmere oppfølging og utskifting av eldre deler må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av avløpsrørenes tilstand, samt planlegging av utskifting av eldre rørdeler etter behov.

Konsekvensen av varierende alder og tilstand er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Bassengrommet har separat ventilasjonsanlegg som beskrevet under bassengrom.

Luftutskiftningen skjer ved naturlig trekk, og ventilasjonsløsningen har de begrensninger som normalt følger av alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmtvannsbereder/varmepumpe: Varmtvann produseres via luft-til-vann-varmepumpe fra Daikin med tilhørende innvendig varmtvannstank. Varmepumpens merkeskilt angir modell EBRQ014AAV1, produksjonsdato 09/2019, kjølemedium R410A og 230 V drift. Varmtvannstanken er oppgitt med volum ca. 260 liter. Anlegget er opplyst installert/etablert i 2022. Installasjonen er visuelt registrert ved befaring, men funksjon, kapasitet og teknisk tilstand er ikke nærmere kontrollert eller beregnet.

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen for å opprettholde funksjon, energieffektivitet og forventet levetid. Rengjøring av filtre og ettersyn av innedel og utedel bør utføres regelmessig, og fagmessig service bør påregnes med jevne mellomrom. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse, økt slitasje og økt risiko for funksjonssvikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap. Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom og har automatsikringer samt hovedsikring/overbelastningsvern på 125 A. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringer. Strømmåler er montert i utvendig skap, som ikke ble besiktiget ved befaring. I tillegg er det eget sikringsskap for styring og tekniske installasjoner til svømmebassenget. Elektriske installasjoner er kun visuelt registrert innenfor rapportens undersøkelsesomfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for det elektriske anlegget, herunder dokumentasjon fra byggeår og samsvarserklæringer for eventuelle arbeider utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gir redusert etterprøvbarehet av anleggets utførelse og sikkerhet. Det anbefales derfor at det gjennomføres en nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak/kvalifisert elektrofaglig person, og utbedringer må påregnes dersom det avdekkes avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes nødvendig dokumentasjon for det elektriske anlegget, inkludert samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroforetak eller kvalifisert elektrofaglig person, slik at eventuelle avvik kan avdekkes og utbedres.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring er det registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen. Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig brannvarsling eller slukkeutstyr innenfor rammen av den visuelle kontrollen. Funksjon, alder, servicehistorikk og plassering er ikke kontrollert utover enkel visuell observasjon. Eier/bruker er ansvarlig for jevnlig kontroll, testing og vedlikehold av røykvarslere og brannslukningsutstyr, samt at utstyret til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav.

Oppvarming

Beskrivelse

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;

- varmes opp ved strøm/ panelovner/ varmekabler
- varmekabler på badetrom
- peis/ peisovn

- varmepumpe luft-til-luft montert i sommerstue/ innglasset terrasse

Varmekildene er registrert ved visuell befaring; anlegg/ utstyr er ikke funksjonstestet eller vurdert for kapasitet/ sikkerhet. Gjenværende levetid må vurderes ut fra alder, tilstand, bruk, service og vedlikehold. Tilstandsgrad settes ikke; opplysningen gis som informasjon.



Svømmebasseng med tekniske installasjoner

Beskrivelse

Bassengrommet har nedfelt svømmebasseng i betongkonstruksjon, ca. 7,8 x 3,8 m, med innvendig flislagte overflater og sikkerhetsduk. Det er også nedfelt boblebad i hardplast med flislagt betongkant og sikkerhetsduk. Tekniske installasjoner for basseng og boblebad, herunder pumper, sandfilter og øvrig rense-/sirkulasjonsutstyr, er plassert i eget teknisk rom. Bassengrommet har balansert ventilasjon via ventilasjonsrister i gulv samt avtrekksventil i yttervegg.

Tekniske installasjoner – svømmebasseng: Bassenget varmes opp med luft-til-vann-varmepumpe og har separat sirkulasjonspumpe, sandfilter og tilhørende tekniske installasjoner av varierende alder, hvor enkelte komponenter er opplyst utskiftet i senere tid. Anlegget var i drift ved befaring, men er et komplekst spesialanlegg som ikke er funksjonstestet eller nærmere tilstandsvurdert innenfor den bygningssakkyndiges fagområde og rapportens undersøkelsesomfang. TG IU settes, da teknisk tilstand, funksjon og eventuelle avvik ikke kan fastslås. Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av foretak med dokumentert kompetanse på bassengtekniske anlegg.

Svømmebasseng, boblebad og tilhørende tekniske installasjoner vurderes til TG IU, da dette er komplekse spesialanlegg som ikke er nærmere funksjonstestet eller tilstandsvurdert innenfor rapportens undersøkelsesomfang og den bygningssakkyndiges fagområde etter NS 3600:2025. Tilstand, funksjon, tetthet, vannbehandling, pumper, filter, styring og øvrige tekniske komponenter er derfor ikke verifisert, og eventuelle skjulte feil eller vedlikeholdsbehov kan ikke utelukkes. Eier bør kontaktes for nærmere informasjon og dokumentasjon om anleggets bruk, servicehistorikk samt rutiner for ukentlig, månedlig og årlig drift og vedlikehold. Nærmere kontroll av firma med dokumentert kompetanse på basseng- og spaanlegg anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer grunnens sammensetning eller bæreevne.

Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter grunnens sammensetning eller bæreevne. For å avklare grunnforholdene nærmere og vurdere eventuell risiko for setninger eller andre grunnrelaterte skader, anbefales det å gjennomføre geotekniske undersøkelser ved behov, særlig ved planlagt ombygging eller tilleggsbelastning på konstruksjonen.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av drenering er basert på byggeskikk og vanlig praksis for oppføringstiden, samt eventuelle kjente oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Drenering, fuktmembran og fuktsperre rundt bygningskroppen er skjulte konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll ved befarig. Uten dokumentasjon eller synlig utførelse kan løsning og teknisk tilstand derfor ikke verifiseres. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Dreneringens og den utvendige fuktsikringens alder, oppbygning og utførelse er ikke dokumentert. Tilstand og gjenværende funksjon kan derfor ikke verifiseres. Registrerte forhøyede fuktverdier i rom under terreng gir grunnlag for nærmere undersøkelser av årsak og behov for tiltak.
- Dreneringens utførelsestidspunkt, oppbygning og løsning er ikke dokumentert, og funksjon og tilstand vurderes derfor som usikker. Drenering har erfaringsmessig begrenset levetid, og dersom anlegget er eldre eller har redusert funksjon, øker risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og rom under terreng. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom denne foreligger, og å påregne nærmere vurdering samt eventuell fornyelse eller utbedring ved symptomer eller kjent høy alder.

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Forholdet tilsier behov for oppfølging og vedlikehold av terrengfall, overflatevann og dreneringsforhold for å redusere fuktpåvirkning mot grunnkonstruksjonene. Manglende kontroll med vannavledning kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skadeutvikling over tid.

Fuktsikring og drenering er vurdert ut fra tilgjengelige forhold ved befarig. Det er gjennomført hulltaking i konstruksjonen, og det er registrert forhøyede fuktverdier ved måling i kontrollpunktet. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Det vises for øvrig til omtale under punktet «Rom under terreng».

Det anbefales å føre vann fra taknedløp bort fra bygningskroppen. Forholdet er viktig for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Manglende bortledning kan medføre økt fuktpåvirkning og risiko for skadeutvikling over tid.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktbelastning og hvilke tiltak som er best egnet for boligen og konstruksjonene. Aktuelle tiltak kan være forbedret terrengfall bort fra grunnmur, bortledning av takvann/overvann, oppgradering av drenering og drenerende masser, utvendig fuktsikring/isolering av grunnmur samt bedret ventilering i underetasje/kjeller. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og ventilering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag, mugg-/råteskader og skadeutvikling i konstruksjoner. Fagkyndig vurdering og nødvendige utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.

- Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid og økt fare for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

- Det bør innhentes dokumentasjon på dreneringens utførelse og oppbygning dersom dette finnes.

Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak til fuktbelastning og hvilke tiltak som er best egnet for boligen og konstruksjonene.

Fagkyndig vurdering og nødvendige utbedringer må påregnes for å redusere risiko for fuktinntrengning, saltutslag, mugg-/råteskader og skadeutvikling i konstruksjoner.

Det anbefales å føre vann fra taknedløp bort fra bygningskroppen og vurdere forbedret terrengfall og ventilering.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for skader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn/ grunnmur med lettklinkerblokker fra bygge-/påbygningsår.
Grunnmuren er forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Vegger mot terreng/grunnmur er oppført i lettklinkerblokker fra bygge-/påbygningsår og utvendig forblendet med naturstein. Det er registrert lokale riss og sprekker i natursteinsforblendingen. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmuren, og eventuelle sprekker, bevegelser eller setnings-skader i bakenforliggende konstruksjon kan derfor ikke verifiseres ved visuell befarig.

Konsekvens/tiltak

- Lokale riss og sprekker i natursteinsforblendingen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av forblendingen og, om mulig, nærmere undersøkelser av bakenforliggende grunnmur for å avdekke eventuelle skjulte skader eller setningsproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring og begrenset innsyn er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i murkonstruksjon som er forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Lokale riss og sprekker i natursteinsforblendingen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging. Det anbefales jevnlig kontroll av forblendingen og, om mulig, nærmere undersøkelser av bakenforliggende mur for å avdekke eventuelle skjulte skader eller setningsproblemer. Konsekvensen av manglende utbedring og begrenset innsyn er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og kostbare reparasjoner på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokale riss og sprekker i natursteinsforblendingen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging. Det anbefales jevnlig kontroll av forblendingen, samt nærmere undersøkelser av bakenforliggende mur for å avdekke eventuelle skjulte skader eller setningsproblemer. Konsekvensen av manglende utbedring og begrenset innsyn er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og kostbare reparasjoner på sikt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, noe som medfører naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er registrert at terrenget enkelte steder ikke har tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Forholdet kan medføre økt overflatevann mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. Tiltak for å bedre terrengfall og bortledning av vann bør vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å sikre god bortledning av overflatevann. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stikkledninger for vann er ført mellom boligen og privat borevannsanlegg, mens avløpsledning er ført mellom boligen og nedgravd septiktank i hagen. Ledningene er nedgravde og var ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved befaring. Alder, materialvalg og utførelse er ikke dokumentert, og tilstand og restlevetid kan derfor ikke verifiseres. Konsekvensen er usikkerhet knyttet til funksjon, lekkasjer, tilstopping og fremtidig vedlikeholdsbehov, og senere undersøkelser, utbedringer eller utskifting med tilhørende kostnader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Stikkledningene er nedgravde og var ikke tilgjengelige for visuell kontroll ved befaring. Alder, materialvalg og utførelse er ikke dokumentert, og teknisk tilstand samt gjenværende levetid kan derfor ikke verifiseres. Forventet levetid vil variere med blant annet materiale, utførelse og grunnforhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men ukjent alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov. Lekkasjer, innsig, brudd eller tilstopping kan ikke utelukkes, og senere undersøkelser, utbedringer eller utskifting med tilhørende kostnader kan bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder, materialvalg og utførelse av stikkledningene, samt vurderes tilstandskontroll dersom usikkerhet vedvarer.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for visuell kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer, tilstopping eller brudd, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er nedgravd på eiendommen. Type, størrelse, alder og teknisk utførelse er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befaring. Tilstand, kapasitet og gjenværende levetid er derfor ukjent, og det kan foreligge behov for kontroll, vedlikehold, tømning, utbedring eller utskifting. Det anbefales

Tilstandsrapport

å kontakte kommunen for nærmere opplysninger om registrert tank, godkjenning, tømmeordning og eventuelle krav til anlegget.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er nedgravd og har ukjent type, størrelse, alder og teknisk utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere tankens tilstand, kapasitet eller gjenværende levetid.

- Kommunen opplyser:

Eiendommen ligger i tettbebyggelse (lilla område på kart under). Det må påregnes at eiendommen sammen med fire naboer vil få krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett (vist med grønne streker på kartet), jf. Plan- og Bygningsloven § 27-2.

Eiendommen ligger i et område som NGU har klassifisert som uegnet for infiltrasjon / spredgrøfter. Det er derfor vanskelig å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og vi har ikke dokumentasjon på at anlegget har verken peilerør til fordelingslaget eller pumpekum for støtbelastning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på systematisk serviceoppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Det er usikkerhet knyttet til funksjon, tetthet og fremtidig vedlikeholdsbehov, og lekkasje, driftsproblemer samt behov for utbedring eller utskifting med tilhørende kostnader kan ikke utelukkes. Kommunen bør kontaktes for nærmere opplysninger om anlegget og eventuelle krav til kontroll og tømning.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert nedgravd olje-/parafintank på eiendommen. Tanken er opplyst ikke lenger å være i bruk og er ikke dokumentert sanert eller fjernet. Tankens alder, materiale og tekniske tilstand er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nedgravd olje-/parafintank på eiendommen som ikke lenger er i bruk, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tanken er sanert eller fjernet. Tankens alder, materiale og tekniske tilstand er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert eller fjernet. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det at tanken lokaliseres, undersøkes og eventuelt fjernes av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det bør etableres sikker og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen for feiing og tilsyn. Valg av løsning må tilpasses tak og skorstein.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Faktisk radonnivå er ikke avklart. Radonmåling anbefales.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres sikker og forskriftsmessig adkomst til skorsteinen for feiing og tilsyn, for å unngå risiko for personskade og sikre at nødvendig vedlikehold og tilsyn kan utføres på en trygg måte. Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir gjennomført, noe som øker risikoen for brann og andre skader.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere faktisk radonnivå i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier.

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
 - Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje benyttes til parkering og bod/ oppbevaring.

Byggeår

2024

Kommentar

I følge hjemmelshaver

Standard

Garasjen har en normal standard sett ut fra alder.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt. Garasjen er opplyst oppført i 2024. Dokumentasjon på utførte arbeider og eventuelle garantier er ikke vurdert i rapporten

Tilleggsbygget er kun summarisk omtalt, og areal er oppmålt/registrert i rapporten. Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering etter NS 3600 av konstruksjoner eller bygningsdeler for tilleggsbygget. Eventuelle åpenbare synlige feil og mangler som er registrert ved befaringsoppmåling er omtalt der dette fremkommer. Det kan likevel foreligge avvik, herunder vesentlige avvik, i tilleggsbygget uten at dette er beskrevet i rapporten. Kjøper anbefales å foreta nærmere undersøkelser av tilleggsbygget.

Beskrivelse

Dobbel garasje;

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer grunnens sammensetning eller bæreevne. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt.
- Støpt betong fundament/ gulv.
- Grunnmur oppført i Leca.
- Yttervegger over grunnmur av bindingsverk.
- Utvendige overflater med stående kledning.
- Takkonstruksjon saltak med oppbygning i trekonstruksjon fra byggeåret.
- Taket tekket med takstein.
- Takrenner og nedløp.
- Standard ytterdør.
- Garasje med leddport.
- Innlagt strøm, el-anlegget er ikke kontrollert ved befaring og det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i bygget.
- Lader til EL-bil montert, el-anlegget er ikke kontrollert ved befaring og anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i bygget.
- Garasjeport med elektrisk åpner.

Dette er en enkel beskrivelse av bygget hvor ikke tilstand på bygg eller konstruksjoner er vurdert. Bygget er omtalt i taksten og areal er oppmålt.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

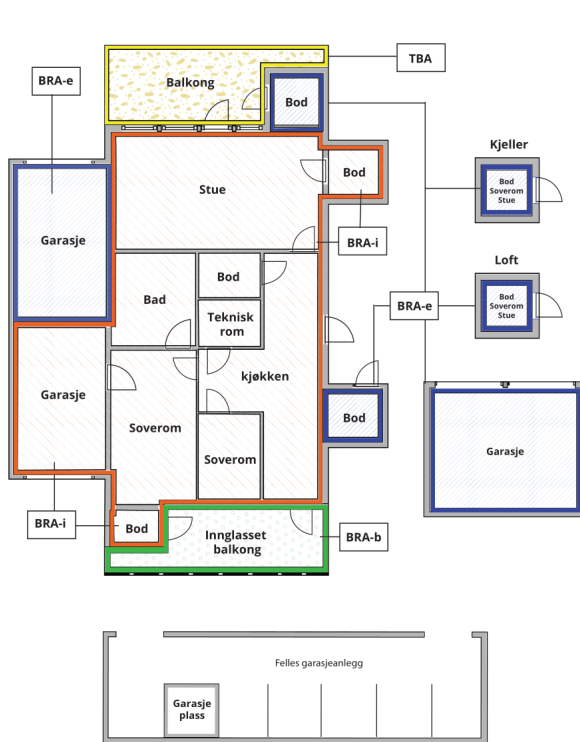
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	207		35	242	63
Underetasje	209			209	
SUM	416		35		63
SUM BRA	451				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ gang, stue, spisestue, kjøkken, badrom, toalettrom, kjølerom, trapperom, mellomgang, soverom m/ åpen garderobe, soverom		Innglasset balkong
Underetasje	Gang m/ trapp, kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bassengrom, badrom, vaskerom/ teknisk rom, soverom 3, badstue, trapperom, bod, teknisk rom		

Kommentar

Alle arealer er ca.-mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde er målt til ca. 2,35 m i stue og ca. 2,14 m i kjellerstue (underetasje) (varierer noe). Areal er oppgitt som BRA og fordelt på BRA-i (internt bruksareal i boenheten), BRA-e (eksternt bruksareal som tilhører enheten) og BRA-b (innglasset balkong/ altan/ veranda). Rom benevnes/ omtales ut fra faktisk bruk ved befaring, men arealmåling og arealbetegnelse er ikke i seg selv en bekreftelse på at rom/ areal er godkjent av bygningsmyndighetene. Hvorvidt arealer er godkjent (herunder loft, hvor takhøyde/ utforming kan medføre at areal ikke anses som måleverdig og/ eller ikke godkjent for varig opphold) fremgår av kommunale vedtak/ ferdigattest og godkjente, påstemplede tegninger med rombeskrivelse.

Åpent areal i 1. etasje (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 45,1 og 17,5 kvm TBA (åpent areal) totalt 62,6 kvm - avrundet til 63 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innglassede balkonger/ terrasser klassifiseres normalt som BRA-b (innglasset balkong). Innglassing kan bestå av ulike løsninger, eksempelvis enkle glass, isolerglass eller skyvbare glassfelt med mulighet for åpning/lukking.

Arealet som er oppgitt for innglasset terrasse/ balkong er basert på oppmålt gulvareal. Omsluttende vegger/ veggghensyn mot tilstøtende BRA-i er ikke medtatt i beregningen. Arealet er ført i rapporten som BRA-b (innglasset balkong).

Innglasset terrasse/balkong er oppmålt til ca. 34,5 kvm, avrundet til 35 kvm BRA-b. Opplysningen er gitt etter oppmålingsregler i NS 3940 og inngår som arealangivelse i tilstandsrapport etter NS 3600.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealoppmåling er utført etter NS 3940:2023 med tilgjengelige måleforhold ved befaring. Boligen har en utforming som gjør nøyaktig manuell oppmåling krevende, herunder sprang, vinkler, ombygginger/påbygginger og sammensatt rominndeling. Boligen har skråtak, og deler av arealet er ikke måleverdig etter NS 3940:2023 som følge av begrenset takhøyde. Oppmåling av rom/etasjer med skråtak er krevende, blant annet på grunn av varierende takhøyder, rominndeling, takvinduer, sprang i yttervegger og ulik utlekting/tykkelse på vegger og himlinger. Arealoppmålingen er utført etter beste faglige vurdering basert på tilgjengelige måleforhold ved befaring, men mindre avvik fra faktisk areal kan ikke utelukkes. Dersom det ønskes mer presis oppmåling, må det innhentes særskilt kontrollmåling, eksempelvis ved 3D-laserskanning eller tilsvarende metode. Slik oppmåling inngår ikke i dette oppdraget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt byggetegninger for boligen, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent utførelse. Ved befaring er det registrert forhold som kan indikere bygningsmessige endringer etter opprinnelig byggeår, uten at det er avklart om tiltakene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdets lovlighet er derfor uavklart. Dette kan medføre krav om dokumentasjon, byggesøknad, retting, tilbakeføring eller bruksendring, med mulig økonomisk betydning og påvirkning på bruks- og markedsverdi. Arealer er oppmålt etter NS 3940:2023 og oppgitt som BRA-i, BRA-e og eventuelt BRA-b, basert på faktisk bruk ved befaring. Arealangivelsen erstatter ikke offentlig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er ca.-mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Manglende godkjente byggetegninger medfører at byggets utførelse, bruk og lovlige status ikke kan verifiseres mot godkjent tegningsgrunnlag og offentlige godkjenninger. Forholdet gir usikkerhet ved vurdering og omsetning, og kan medføre behov for dokumentasjon, etterfølgende byggesøknad, retting eller endret bruk, med mulig økonomisk betydning. Oppgitt areal er basert på faktisk oppmåling og bruk ved befaring i henhold til NS 3940, oppgitt som BRA-i, BRA-e og eventuelt BRA-b. Arealangivelsen erstatter ikke offentlig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2026	Petter Homstvedt	Takstingeniør
	Tønnes Herman Thomstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	238	118		0	1224 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjernsliveien 24

Hjemmelshaver

Thomstad Tønnes Herman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Sollihøgda i Hole kommune med nærhet til marka og friområder med turterreng sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat avstikker/ stikkvei fra offentlig vei/ gate.

Tilstandsrapporten omfatter ikke kontroll av tinglyste rettigheter eller hvem som har ansvar for drift, brøyting og vedlikehold av adkomsten.

Tilknytning vann

Privat, boligen er tilknyttet vanntilførsel via borevann fra grunn med pumpesystem.

Informasjon rundt vedlikehold og kostnader for privat vann, ta kontakt med eier for nærmere informasjon. Det er ikke innhentet informasjon rundt vannkvalitet og rensing av brønnvann.

Tilknytning avløp

Følgende opplysninger er mottatt fra eier/fremlagt dokumentasjon, men er ikke kontrollert mot fullstendig grunnbok med mindre annet er angitt:

Septiktank.

Opplysninger om godkjenninger eller eventuelle pålegg og tilkobling til offentlig nett er ikke innhentet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kommunen opplyser:

Eiendommen ligger i tettbebyggelse (lilla område på kart under). Det må påregnes at eiendommen sammen med fire naboer vil få krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett (vist med grønne streker på kartet), jf. Plan- og Bygningsloven § 27-2.

Eiendommen ligger i et område som NGU har klassifisert som uegnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det er derfor vanskelig å disponere rensed avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og vi har ikke dokumentasjon på at anlegget har verken peilerør til fordelingslaget eller pumpekum for støtbelastning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på systematisk serviceoppfølging.

For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, ta kontak med kommunen

Regulering

Reguleringsforhold og gjeldende planer følger vanligvis salgsoppgaven og fremlegges av megler. I rapporten er det ikke innhentet informasjon om reguleringsforhold eller planer. Kjøper er ansvarlig for å gjøre seg kjent med gjeldende regulering.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker.

Belegningstein på gangareal til inngangsparti

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med eier eller med megler for nærmere informasjon om tinglyste rettigheter og andre relevante forhold ved eiendommen. Kjøper har selv ansvar for å innhente og vurdere informasjon om tinglyste forpliktelser og andre forhold som kan ha betydning for eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om tinglyste/ andre forhold ikke er innhentet eller vurdert i rapporten

Det er inngått avtale mellom Tjernsliveien 24 (denne eiendommen) og Tjernsliveien 9 B (9B). 9B bygger en støttemur delvis inn på denne eiendommen.. Denne eiendommen har veirett over nordre del av 9B. Avtalen er ikke tinglyst.

Det foreligger avtale av 18.08.2000 om veidrett til eiendommen i forbindelse med omlegging av veien ta kontakt med eier for nærmere informasjon.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig.

Frittliggende dobbel garasje.

Forsikring

Selskap

WaterCircles Forsikring

Avtalenr

1173514

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Eier opplyser at eiendommen er forsikret. Forsikringsvilkår, dekning og egenandel er ikke fremlagt eller kontrollert og inngår ikke i rapportens vurdering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen. egenerklæringen er ikke datert	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.07.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	18.07.2026	Eier/hjemmelshaver var til stede under befaring, påviste forhold og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	31.08.1989	Tegninger foreligger for ombygning av boligen, stemplet i kommunen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.1991	Tegninger foreligger for ombygning av boligen, stemplet i kommunen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.12.2020	Det foreligger en e-post fra Hole kommune til megler, den opplyser om at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen i sine arkiv.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.05.1991	Byggetillatelse for tilbygg av bolig foreligger.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.08.1989	Byggetillatelse for tilbygg av bolig foreligger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Uthus er ikke nærmere omtalt i rapporten, og areal er ikke medtatt da bygget/arealet ikke er måleverdig etter gjeldende måleregler.