

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nedre Futveg 17, 4865 ÅMLI

 ÅMLI kommune

 gnr. 41, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 13.09.2026

Oppdragsnr.: 20201-1938

Eiendomsverdi ref nr: ES1066

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør — Byggmester

Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1983, oppført i 2 etasjer med tilknyttet garasje og flere terrassearealer. Boligen har normal standard sett i forhold til alder og er delvis oppgradert. Ifølge fremlagte egenerklæringer ble badet og sikringsskapet oppgradert i 2022. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2025.

Flere bygningsdeler og installasjoner er fra byggeåret eller har høy alder. Det må påregnes vedlikehold og kommende utskiftninger, blant annet av takteking, deler av vinduene og trekledningen, vann og avløpsrør og varmepumpe.

Vaskerommet er fra byggeåret og må renoveres for å tåle normal bruk som våtrom. Det er også registrert fuktmerker i rommet under garasjen. Selger opplyser at rommet blir fuktig eller vått ved større nedbørsmengder. Begge forholdene er gitt TG:3.

Det er ellers registrert avvik ved takkonstruksjonen, punktert glass, værslitasje og lokale råteskader, sikkerhetsavvik ved terrasser og trapper samt mangelfull ventilasjon og kjøkkenavtrekk. På loftet er det åpninger og gjennomføringer i brannskillet mot naboboenheten. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale må kontrolleres. Selger opplyser også at sikringen for kjøkkenet tidvis løser ut.

Badet fra 2022 fremstår i hovedsak med nyere overflater. Dokumentasjon på tettesjikt og oppbygning er ikke fremlagt. Det er registrert misfarging og symptomer på overflatesopp i dusjhjørnet. Den innebygde sisternen mangler synlig drenering for lekkasjevann.

Hageboden har enkel standard, skjevheter, fukt- og råteskader og et betydelig vedlikeholdsbehov. Deler av boden ser ut til å ligge over eiendomsgrensen.

Fremlagte tegninger omfatter ikke innvendig planløsning. Dagens planløsning og rombruk kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger. Eksisterende terrasser med tilhørende trapper fremgår ikke av fasadetegningene.

Byggtekniske merknader og anbefalte tiltak fremgår av rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte tegninger omfatter ikke innvendige planløsninger, og dagens planløsning og rombruk kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger. Eksisterende terrasser med tilhørende trapp fremgår ikke av fasadetegningene. Utfyllende opplysninger om godkjent bruk og eventuelle søknadspliktige endringer må eventuelt innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Selger opplyser at veggen mellom tidligere inngang og mellomgang er fjernet. Fremlagte tegninger viser ikke innvendig planløsning, og endringen kan derfor ikke kontrolleres mot godkjent løsning.

For garasjen foreligger udatert tegning. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen dokumentasjon på avsluttet byggesak.

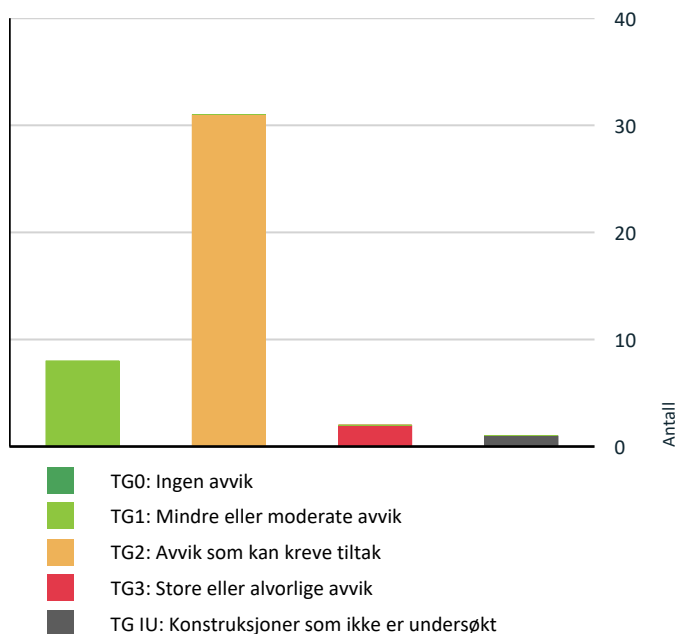
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

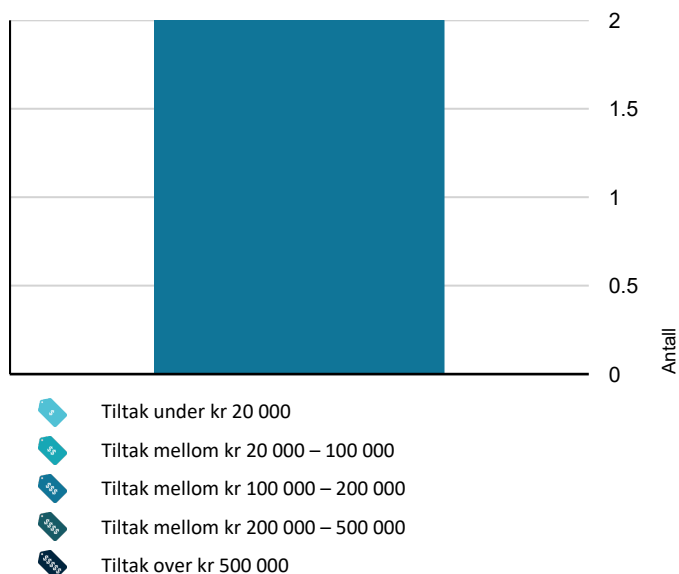
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann/bygningssakkyndig, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål vedrørende rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til takstmann Espen Martinsen, e-post: espmarti@live.no, tlf. 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnendes skjønnsmessige vurdering.

Lovlighet, forskriftsmessige forhold og avvik ut over det som er omfattet av NS 3600:2025, eller særskilt kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 kan også innebære behov for tiltak og kostnader på kort og mellomlang sikt.

Referansenivå settes med utgangspunkt i NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, der dette er forskriftsmessig påkrevet, forskrift til avhendingslova og tilgjengelige opplysninger om byggeår.

Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige flater, samt enkle målinger og observasjoner i tråd med forskriftens undersøkelsesnivå 1. Skjulte konstruksjoner åpnes ikke, med mindre forskriften krever hulltaking. Vurderingene baserer seg på de opplysningene eier har gitt og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende, uriktig eller tilbakeholdt informasjon kan medføre at forhold ikke avdekkes.

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.

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

Det ble ikke registrert sjenerende lyd eller støyforhold under befaringen. Befaringen er kortvarig og gir ikke grunnlag for å utelukke støy som kan variere med tid, årstid, værforhold eller bruk i området.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, [Gå til side](#) sokkeletasje)

Det er påvist konstruksjon med skaderisiko. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging / fuktvandring ved veggfoten i den vertikale ytterkonstruksjonen.

Det blir opplyst om fuktvandring ved veggfoten under garasjen. Selger opplyser at rommet blir fuktig/vått ved større nedbørsmengder. Skjulte fuktskader i tildekkede konstruksjoner kan ikke utelukkes. Den aktuelle veggside var tildekket på befaringstidspunktet og derfor ikke tilgjengelig for detaljert vurdering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtromsløsningene har passert forventet brukstid. Tetthet ved belegg, sluk, skjøter og rørgjennomføringer kan ikke forventes. Rommet har kun naturlig ventilering og ventileringen vurderes som begrenset. Åpne rørgjennomføringer i gulvet gir ikke en tett løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekingens alder er ikke dokumentert, men fremstår eldre enn 18 år. Det er registrert eldre fukt/kondensmerker på undersiden av taktroen og spor etter tidvis fuktinnslag ved en gjennomføring.

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Plastmaterialene er falmet og værslitt. Det er rust på enkelte rennekroker ved garasjen. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert eldre fukt-/kondensmerker på undersiden av taktroen.

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

Døren har noe alders slitasje. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

! Utvendig > Terrassedør underetasje [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

! Utvendig > Boddør garasje [Gå til side](#)

Terskelen er fuktutsatt. Døren har etterjusteringsbehov.

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

Øvre terrasse er festet mot kledningen uten synlig fuksikker overgang. Rekkverket er lavt. Det mangler rekkverk ved deler av terrassearealene. Platingen ved søppelstativet har slitasje.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

Den lange trappen i terrenget er ustabil sideveis som følge av manglende avstivning. Det mangler rekkverk/håndløper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

! Utvendig > Markise [Gå til side](#)

Det er hull og slitasje i markiseduken.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Porten var ikke i drift på befaringstidspunktet. Funksjonstesting tilsier at portens funksjon må rehabiliteres og etterjusteres. Portåpneren er tilkoblet med skjøteledning. Det ble registrert friksjonslyd i bevegelige deler.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekksboksen på loftet er frakoblet. Dette medfører mangelfull ventilering av rom som tidligere var tilknyttet anlegget.

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

Det er lokale knirk knirksymptomer. Laminat ved vedovnen har skader i laminatskjøt.

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

Varmepumpa har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Grunnmursplasten mangler stedvis klemlist i overkant. Selger opplyser om vanninntrenging i rommet under garasjen ved større nedbørsmengder.

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antenelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

Det er lokale sprekkdannelser i grunnmuren, hovedsakelig i tilknytning til den tilbygde garasjedelen. Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro, noe som øker risikoen for skjulte skader, som følge av kondensfukt.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er registrert avføring fra mus på kryploftet. Mus har hatt tilgang til konstruksjonen, trolig gjennom åpninger eller utettheter ved gesims, takfot eller andre gjennomføringer.

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

Blockene mangler beskyttende puss og er utsatt for fukt og frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

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

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Utekran er utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

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

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur.

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

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning. Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon. Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Utilstrekkelig. Avkast til rommet enten som følge av feilmontering eller defekt avtrekksvifte på loft.



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

Skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes. Vaskerommets alder og tilstand øker usikkerheten.



Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er misfarging og overflatesopp i dusjhjørnet. Dette skyldes fuktbelastning og begrenset uttørring/ventilering.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



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

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen.



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



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



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



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



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.



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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.



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



Selger opplyser at sikringene av og til løses ut, da kjøkkenet kun har én sikring.



Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er registrert åpninger og gjennomføringer i brannskillet mot naboboeheten på loftet. Disse er ikke tilfredsstillende branntettet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Det er datering av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig vedlikeholds og oppgraderingsbehov for eldre bygningsdeler og installasjoner, samt for forhold hvor det er registrert skader, avvik eller usikker fremtidig funksjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

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

Bærende undertak av kryssfinér. Taket er tekket med asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingens alder er ikke dokumentert, men fremstår eldre enn 18 år. Det er registrert eldre fukt/kondensmerker på undersiden av taktroen og spor etter tidvis fuktinnslag ved en gjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntett 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taktekking og gjennomføringer må holdes under oppsikt. Det må påregnes vedlikehold og kommende utskiftning. Fuktmerkene bør kontrolleres i perioder med nedbør for å avklare om det er aktiv lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Plastmaterialene er falmet og værslitt. Det er rust på enkelte rennekroker ved garasjen.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Slitte og rustskadde deler bør skiftes ved behov. Det må etableres tilfredsstillende og sikker adkomst til pipe.
- Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskiftning som følge av alder og slitasje.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert eldre fukt-/kondensmerker på undersiden av taktroen.

Konsekvens/tiltak

- Luftingen ved raft bør kontrolleres og forbedres. Begrenset lufting øker risikoen for kondens og fuktskader. Misfargede områder må holdes under oppsikt.
- Boligens avtrekksventilasjon bør utbedres for å redusere fuktbelastningen mot takkonstruksjonen.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning.

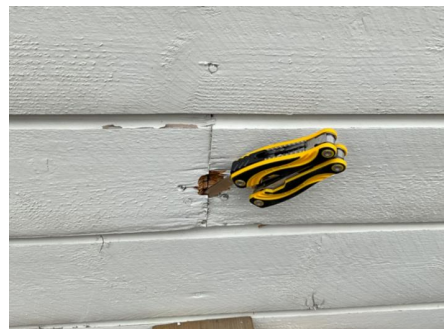
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet treverk må skiftes. Kledning og overganger bør vedlikeholdes og utføres slik at treverket får tilfredsstillende lufting og avstand til fuktutsatte flater.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass av varierende alder. Windu på soverom i underetasjen er skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Døren har noe alders slitasje. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes. Dør, beslag og tetningslister bør etterjusteres ved behov. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



Terrassedør

Beskrivelse

Isolert tredør med glassfelt, produksjonsmerket 2015. Døren fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Terrassedør underetasje

Beskrivelse

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass. Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



Boddør garasje

Beskrivelse

Tredør i malt utførelse.

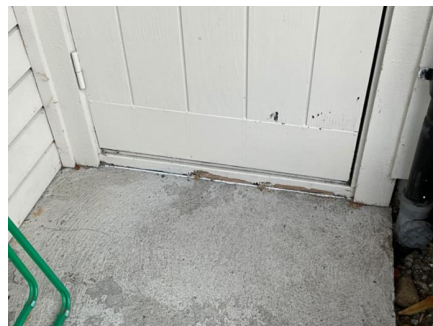
Vurdering av avvik:

- Terskelen er fuktutsatt. Døren har etterjusteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Terskel og tilstøtende treverk må kontrolleres og vedlikeholdes. Avrenningen ved døråpningen bør forbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser

Beskrivelse

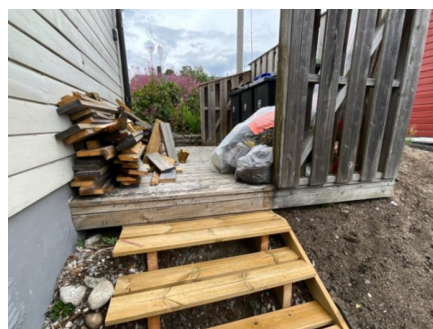
Treterrasse ved hovedetasjen med malt rekkverk. Terrasse og plattinger ved underetasjen er utført i impregneret treverk. Terrasse med trapp til hagen er ifølge egenerklæringen oppført i 2025.

Vurdering av avvik:

- Øvre terrasse er festet mot kledningen uten synlig fuksikker overgang. Rekkverket er lavt. Det mangler rekkverk ved deler av terrassearealene. Plattingen ved søppelstativet har slitasje.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Innfesting og overgang mot vegg bør kontrolleres og fuksikres. Rekkverk må forhøyes eller monteres der fallhøyden tilsier dette. Slitte terrassebord bør skiftes.
- Anbefaler å etablere tilstrekkelig avstand / lufting mellom terreng og konstruksjoner nær terreng, for å unngå unødige fuktbelastning og raskere nedbrytning av trematerialene.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde tretrapper. Trapp til hagen er ifølge egenerklæringen oppført i 2025. Trapp ved inngangspartiet på baksiden er oppført i 2026.

Vurdering av avvik:

- Den lange trappen i terrenget er ustabil sideveis som følge av manglende avstivning. Det mangler rekkverk/håndløper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må avstives for å sikre tilstrekkelig god funksjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



TG 2 Markise

Vurdering av avvik:

- Det er hull og slitasje i markiseduken.

Konsekvens/tiltak

- Duken bør repareres eller skiftes. Mekanisme og innfesting bør samtidig kontrolleres.



TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Leddport med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

- Porten var ikke i drift på befaringstidspunktet. Funksjonstesting tilsier at portens funksjon må rehabiliteres og etterjusteres. Portåpneren er tilkoblet med skjøteledning. Det ble registrert friksjonslyd i bevegelige deler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Port, skinner og portåpner må kontrolleres og overhales. Videre må portåpner rekalkibreres. Permanent strømtilførsel må utføres av registrert elektrovirksomhet.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulver er utført med belegg og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er lokale knirk knirksomheter. Laminat ved vedovnen har skader i laminatskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer må påregnes. Skadet laminat bør skiftes.

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Boder med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen.

Veggflatene er utført med malte plater og panelplater.
Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Deler av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset.

Enkelte opphengsmerker / bruksmerker vurderes som normalt for boliger fra den aktuelle tidsperioden. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Horisontalmålinger er utført med laser. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle tiltak må vurderes etter eier eller kjøpers egne preferanser. Gulvet kan avrettes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i trappegang, underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang, overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Større avstand til brennbart materiale må etableres.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som

Tilstandsrapport

risikokonstruksjoner hvor skjulte skader ikke kan utelukkes uten ytterligere destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging / fuktvandring ved veggfoten i den vertikale ytterkonstruksjonen.
- Det blir opplyst om fuktvandring ved veggfoten under garasjen. Selger opplyser at rommet blir fuktig/vått ved større nedbørsmengder. Skjulte fuktskader i tildekkede konstruksjoner kan ikke utelukkes. Den aktuelle veggside var tildekket på befaringstidspunktet og derfor ikke tilgjengelig for detaljert vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuksikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer over tid.
- Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.
- Årsak og omfang må undersøkes nærmere. Drenering, terreng og utvendig fuksikring ved garasjen må kontrolleres og det kan ikke utelukkes behov for redrenering, samt korrigering av fallforhold ved grunnmur. Rommet bør ventileres og holdes under oppsikt.
- Kostnadsanslaget er basert på lokale tiltak ved garasjen. Ved behov for full redrenering eller omfattende utbedring av skjulte skader kan kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet på befaringstidspunktet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappeløp med malte vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.

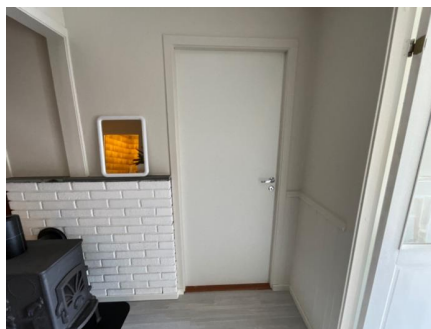
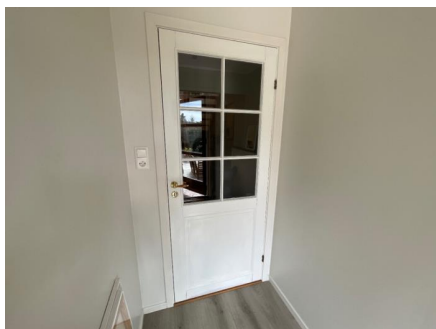
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette finerdører og enkelte tredører.
Funksjonstesting av enkelte dører fungerte tilfredsstillende på befaringsstidspunktet.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avføring fra mus på kreploftet. Mus har hatt tilgang til konstruksjonen, trolig gjennom åpninger eller utettheter ved gesims, takfot eller andre gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Mulige inngangspunkter må lokaliseres og tettes uten at nødvendig lufting hindres. Ved fortsatt aktivitet bør skadedyrfirma kontaktes.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår i boligens underetasje.
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Utstyr:

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

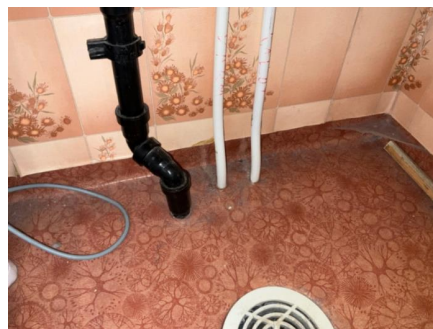
Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtromsløsningene har passert forventet brukstid. Tetthet ved belegg, sluk, skjøter og rørgjennomføringer kan ikke forventes. Rommet har kun naturlig ventilering og ventileringen vurderes som begrenset. Åpne rørgjennomføringer i gulvet gir ikke en tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

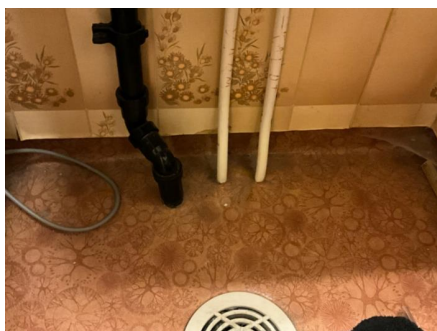
Hulltaking er ikke utført fordi det ikke finnes tilgjengelig kontrollpunkt fra tilstøtende rom eller underside. Videre er det etablert åpne rørgjennomføringer for vann og avløp gjennom tettesjikt i gulv.

Vurdering av avvik:

- Skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes. Vaskerommets alder og tilstand øker usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres i forbindelse med oppgradering av vaskerommet.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2022 i boligens underetasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er misfarging og overflatesopp i dusjhjørnet. Dette skyldes fuktbelastning og begrenset uttørring/ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Området må rengjøres og holdes under oppsikt. Ventilering og uttørring etter bruk bør forbedres. Ved tilbakevendende misfarging må årsak undersøkes nærmere.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppkant.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt. Belegget er ført med oppkant. Sluket er tilgjengelig for kontroll.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere kontroll av løsningen.



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi våtsoner og røropplegg ligger mot innforet yttervegg under terreng. Det er utført overflatesøk uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Skjult fukt eller skade kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller andre tegn til fukt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:

kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i slett lys utførelse.

Det ble registrert noe nedbøyning/fordypning i benkplate ved kraninnfestingen. Dette kan være forårsaket av sammenpress/stramming ved montering av kranen.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Avsatt plass til kjøleskap.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Utilstrekkelig. Avkast til rommet enten som følge av feilmontering eller defekt avtrekksvifte på loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

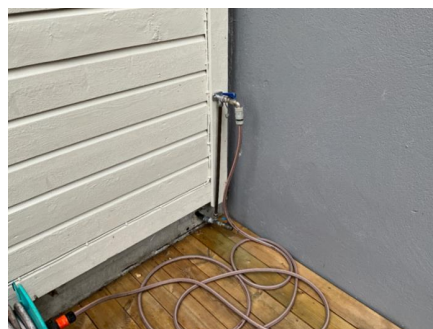
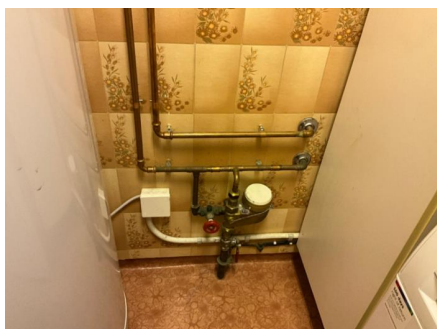
Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utekran er utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Frostutsatt utekran må stenges og tappes før den kalde årstiden.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke registrert synlig stakeluke i boligen, men sluk og avløp for toalett vil normalt kunne benyttes som alternative stakepunkter. Det foreligger ikke opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekksboksen på loftet er frakoblet. Dette medfører mangelfull ventilering av rom som tidligere var tilknyttet anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsanlegget og kanalnettet må kontrolleres og settes i funksjon. Mangelfull ventilering kan medføre kondens, lukt og redusert inneklima.
- Anbefaler økt grad av ventilering, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårlig kvalitet på inneluften.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskerommet.

Berederen er produksjonsmerket 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2013. Utløpt garantitid.

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmepumpa har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann.

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i vindfang, hovedetasje. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Vurdering av avvik:

- Selger opplyser at sikringene av og til løses ut, da kjøkkenet kun har én sikring.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Kjøkkenkursen og det øvrige elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Gjentatt utkobling kan skyldes overbelastning eller feil i anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



⚠ Branntekniske forhold

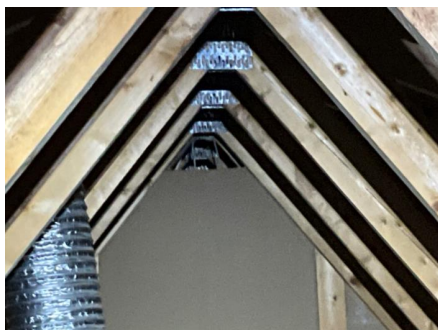
Vurdering av avvik:

- Det er registrert åpninger og gjennomføringer i brannskillet mot naboboeheten på loftet. Disse er ikke tilfredsstillende branntettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Brannskillet må kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson. Mangelfull branntetting kan føre til raskere spredning av røyk og brann mellom boenhetene.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

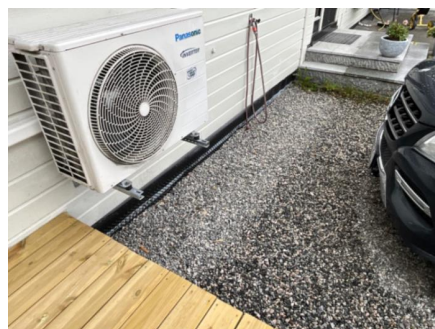
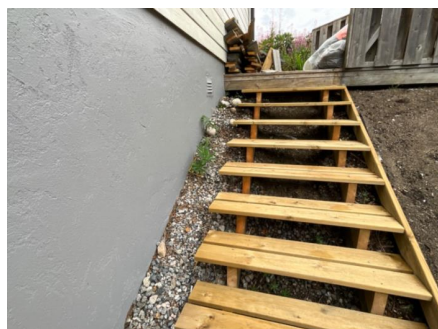
Det er synlig grunnmursplast på deler av grunnmuren. Ifølge egenerklæring ble dreneringen rundt bygningen fornyet i 2013. Utførende firma og dokumentasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmursplasten mangler stedvis klemlist i overkant. Selger opplyser om vanninntrenging i rommet under garasjen ved større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Grunnmursplasten må avsluttes med klemlist. Drenering og utvendig fuktsikring ved garasjen må undersøkes nærmere. Utbedringer må påregnes dersom vanninntrengingen fortsetter. Viser for øvrig til vurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong med pussede overflater. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er lokale sprekkdannelser i grunnmuren, hovedsakelig i tilknytning til den tilbygde garasjedelen. Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro, noe som øker risikoen for skjulte skader, som følge av kondensfukt.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av fuktsperre / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.
- Ved eventuell videre utvikling må fundamentering undersøkes nærmere.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Enkel hagemur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Blokkene mangler beskyttende puss og er utsatt for fukt og frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Konsekvens/tiltak

- Muren bør pusses eller overflatebehandles. Drenering og fuktbelastning bør undersøkes nærmere dersom det oppstår frostskaader eller nedbrytning.



Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redreting rundt boligen. Viser for øvrig til avsnittene: Drenering og Rom under terreng.

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

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakeum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.
- Utvendig stoppekran må lokaliseres. Naturlige aldringssveklser for utvendig stoppekran medfører at stoppekranen må kun benyttes i samråd med vvs-fagmann eller ved akutte tilfeller av lekkasjer på vannledningen, ettersom det kan være mekanisk funksjonssvikt som ikke gir seg til kjenne før kranen stenges og skal reåpnes.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Selger opplyser at sikringene av og til løses ut, da kjøkkenet kun har en sikring.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert åpninger og gjennomføringer i brannskillet mot naboboeheten på loftet. Disse er ikke tilfredsstillende branntettet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Større avstand til brennbart materiale må etableres.
- 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.
- Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Kjøkkenkursen og det øvrige elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Gjentatt utkobling kan skyldes overbelastning eller feil i anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Avvik i branncelleinnstilling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Brannskillet må kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson. Mangelfull branntetting kan føre til raskere spredning av røyk og brann mellom boenhetene.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Tilgjengelige historiske flyfoto indikerer at bygningen ble oppført mellom 2012 og 2014.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep, enkel konstruksjonsmåte og vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgraden settes på bygningen i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Enkel bod oppført i plankelaft. Utvendig er bygningen overflatehandlet. Bygningen har tregulv, enkle vinduer, dobbel tredør og enkelt tak dekket med asfaltbelegg.

Bygningen har enkel fundamentering og fremstår med synlige skjevheter/setninger. Deler av konstruksjonen ligger nær terreng og vegetasjon, med økt fuktbelastning mot nedre deler av konstruksjonen.

Det ble registrert værslitasje og vedlikeholdsetterslep på kledning, vinduer, dører og takdetaljer. Takfot/vindskier har stedvis nedbrutt treverk som bør skiftes. Takteking fremstår også med ujevnheter og slitasje.

Innvendig registreres misfarging og svertesopp i himling/takkonstruksjon. Dette tyder på fukt/kondensbelastning og utilstrekkelig ventilering/uttørking.

Dobbeldør har friksjon/justeringsbehov. Vinduer og dører har redusert tetthet og funksjon. Det må påregnes omfattende vedlikehold og lokale utbedringer. Renovering og eventuell refundamentering må vurderes. Plassering mot nabogrense må også avklares dersom dette ikke allerede er dokumentert.

Tilstandsgraden er satt ut fra en samlet og forenklet vurdering av synlige og tilgjengelige forhold ved bygningen.

Samlet tilstandsgrad: TG:3

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

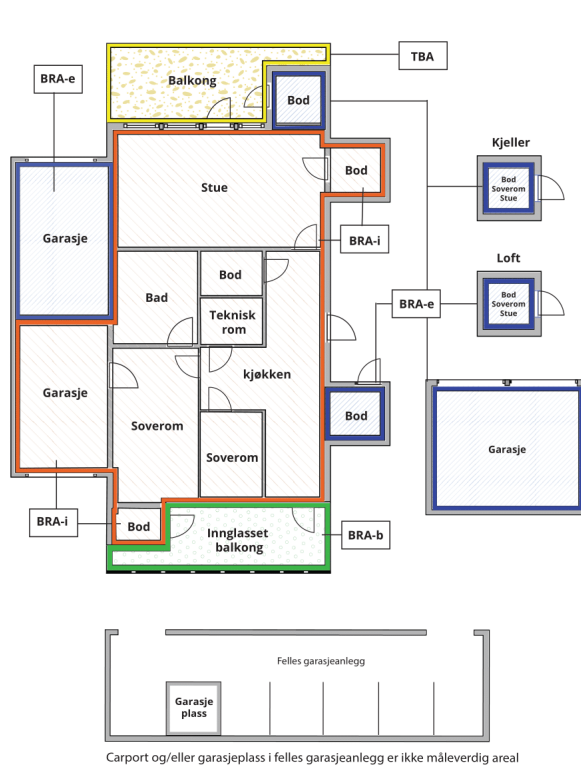
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	51	21		72	18
Underetasje	50			50	58
SUM	101	21			76
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Vindfang, trappegang, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, vaskerom, bad		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Videre forutsetter standarden at måleverdige rom skal være utført med omsluttende konstruksjon. Bod under garasje mangler dør og er derfor utelatt fra arealberegningen. Arealet av rommet utgjør om lag 15 m².

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene i tilknytning til hovedetasjen og underetasjen som fremgår av rapporten. Oppgitt terrasse og balkongareal (TBA) er veiledende. Det kan forekomme mindre avvik som følge av målemetode, avgrensning og avrunding. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagte tegninger omfatter ikke innvendige planløsninger, og dagens planløsning og rombruk kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger. Eksisterende terrasser med tilhørende trapp fremgår ikke av fasadetegningene. Utfyllende opplysninger om godkjent bruk og eventuelle søknadspliktige endringer må eventuelt innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Selger opplyser at veggen mellom tidligere inngang og mellomgang er fjernet. Fremlagte tegninger viser ikke innvendig planløsning, og endringen kan derfor ikke kontrolleres mot godkjent løsning.

For garasjen foreligger udatert tegning. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller annen dokumentasjon på avsluttet byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger hentet fra fremlagte egenerklæringer:

2022: Bad oppgradert av TT Bygg Agder.

2022: Sikringsskap oppgradert med automatsikringer av Halvorsen Elektriske AS.

2025: Varmtvannsbereider skiftet av Aaland VVS.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av hagebodens sydlige side ligger over eiendomsgrensen. Det er ikke fremlagt rettighetserklæring eller annen dokumentasjon som omfatter plasseringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Natalie Kjeldgaard Lio	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	41	141		0	507.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Futveg 17

Hjemmelshaver

Lio Fredrik Kjeldgaard, Lio Natalie Kjeldgaard

Eiendomsopplysninger

- Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.
- Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Om tomten
Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Merk:
Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av hagebodens sydlige side ligger over eiendomsgrensen. Det er ikke fremlagt rettighetserklæring eller annen dokumentasjon som omfatter plasseringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring fra nåværende eier. Datert 10.09.2026.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring fra forrige salg. Datert 29.10.2024.			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning – bolig (fasader). Godkjent 11.03.1981.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest – vertikaldelt tomannsbolig. Datert 09.05.1983.			Gjennomgått		Nei
Tegning – garasje. Udatert.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

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."*