



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fagerliveien 41, 1820 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 429, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22486-1106

Referansenummer: US3440

Foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering av boligen

Eiendommen består av en enebolig oppført i 1979 med underetasje, oppført i bindingsverkskonstruksjon med betong mot terreng. Boligen har et samlet bruksareal (BRA-i) på ca. 257 m² og inneholder flere våtrom, to kjøkkenløsninger og egen utleiedel. Bygningen er i hovedsak fra byggeår, men med enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid.

Boligen fremstår generelt med normal standard sett opp mot byggeår, men bærer tydelig preg av alder, slitasje og varierende vedlikeholds nivå. Flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet teknisk levetid, og det er registrert en rekke avvik med tilstandsgrad TG2 og TG3.

Det er særlig påpekt vesentlige forhold knyttet til våtrom, bad er fra byggeår. Disse vurderes å ha behov for full rehabilitering. Videre er det registrert avvik på utvendige bygningsdeler som vinduer, dører, terrasse/balkong og kledning, med slitasje, råteskader og redusert funksjon. Takkonstruksjon og loft viser tegn til fuktpåvirkning, og det er usikkerhet knyttet til ventilasjon og lufting.

Innvendig er det registrert generelt slitasjepregede overflater, skjvheter i etasjeskiller og lokale fuktforhold i underetasje mot terreng, noe som indikerer behov for videre undersøkelser og tiltak. Tekniske installasjoner er av varierende alder og standard.

Overordnet faglig vurdering:

Boligen vurderes samlet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes både kortsiktige tiltak og større, kostnadskrevende rehabiliteringer, spesielt knyttet til våtrom, fuktsikring og utvendige konstruksjoner. For å oppnå dagens forventede standard og redusere risiko for følgeskader, vil det være behov for en helhetlig oppgradering av flere bygningsdeler.

Byggemåte

Boligen er oppført i 1979. Bygningen er oppført med første etasje og underetasje i bindingsverkskonstruksjon og betong. Grunnmuren er tilleggsisolert. Utvendige fasader er kledd med malt panel. Vinduer består hovedsakelig av to-lags isolerglassvinduer samt enkelte blyglass vinduer.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, vedovn og varmepumpe.

Parkering

Det er parkering på egen tomt samt i garasje.

Garasje

Eiendommen har tilhørende garasje oppført i 1989 med vegger av lecablokker. Takkonstruksjonen er utført i tre og taket er tekket med takshingel. Garasjen har støpt betonggulv

samt garasjeport og dør.

Det er registrert slitasje på garasjen. Dør og port har fuktskader, noe som indikerer behov for vedlikehold og videre oppfølging. Garasjen har et areal på ca 49m².

Svømmebasseng

Boligen har svømmebasseng i hagen. Det opplyses at bassenget ikke har vært i bruk på mange år og er tildekket med presenning. Bassenget er ikke inspisert eller kontrollert, da det ikke var tilgjengelig for nærmere undersøkelse på befaringstidspunktet. Tilstand og funksjon er derfor ukjent.

Romhøyder

1.etasje:

Stue er målt til ca. 2,37 m. Bad er målt til ca. 2,35 m.

Underetasje:

Gang er målt til ca. 2,29 m. Bad er målt til ca. 2,23 m. Entré er målt til ca. 2,33 m.

Utleiedel:

Stue er målt til ca. 2,18 m. Kjøkken er målt til ca. 2,28 m.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Taket er tekket med glaserte takstein, og takkonstruksjonen er utført som kaldt loft med W-takstoler. Takrenner, nedløp og beslag er av varierende alder. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass fra byggeår, med enkelte nyere vinduer. Ytterdører er av eldre dato med varierende tilstand. Det er etablert balkong og terrasse i trekonstruksjon

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, fliser og tregulv, med vegger i malte flater, tapet, panel og mur. Himlinger er utført med takessplater og panel. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag i 1. etasje og betong i underetasje. Boligen har pipe med ildsted i begge deler. Underetasje er delvis under terreng med konstruksjoner i betong og utforede vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere bad fra byggeår 1979, alle med høy alder og uten dokumentasjon på oppbygning, membran eller utførelse. Badene vurderes generelt å ha passert forventet teknisk levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningene består av over- og underskap med glatte fronter og laminat benkeplater med oppvaskkum. Kjøkkenene er utstyrt med integrerte eller frittstående hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk. Enkelte kjøkken har også vannstoppsystem og komfyrvakt

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i hovedsak av kobber og plast, med stoppekran plassert i underetasje. Varmtvannstank er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Ventilasjon er en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Oppvarming skjer via elektriske installasjoner og ildsteder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

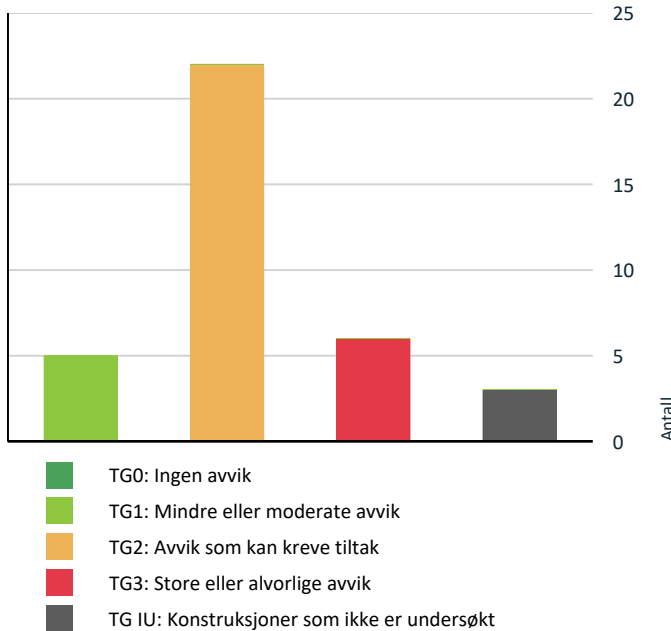
Enebolig

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

Det foreligger byggemelding og godkjente tegninger datert 13.02.2025. Tegningene viser dør inn til utleiedel fra hoveddel i underetasjen. Ved befaringstidspunktet ble det imidlertid registrert at denne døren er blendet.

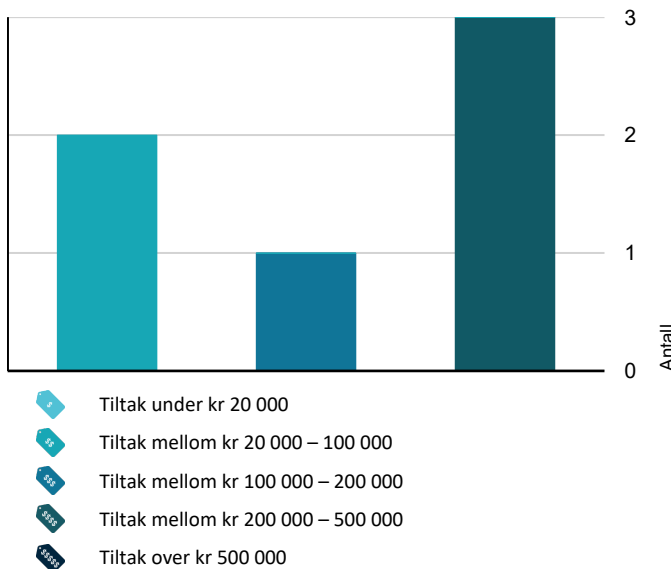
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad utleiedel > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Generell [Gå til side](#)














TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)
-  Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken utleiedel > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Spesialrom > U.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glaserte takstein. Det er registrert grønske og noe slitasje på stein. Ved takfot er det observert undertaksplater og luftespalter. Taket er kun besiktiget fra stige ved takfot, noe som gir begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grønske og slitasje vurderes som alders- og værrelatert. Mose bør fjernes skånsomt for å unngå skade. Begrenset inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til undertak og skjulte forhold. Eventuelle fuktmerker kan indikere fuktpåvirkning fra lekkasje eller kondens, og nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom forholdene ikke følges opp, kan det oppstå økt fuktbelastning med risiko for råte- og soppskader i undertak og tilhørende konstruksjoner.

Taket vurderes samlet til TG 2 iht. NS 3600, da det foreligger slitasje og usikkerhet knyttet til skjulte forhold som krever oppfølging.

Levetiden påvirkes av alder, vedlikehold og klimabelastning. Når tekking og undertak eldes, øker risikoen for skader, og behov for vedlikehold og utskifting må påregnes.

Taktekking og undertak vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Gjenværende levetid vurderes som begrenset, og tiltak må påregnes på sikt.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er av eldre dato. Det er registrert rustdannelse i takrenner. Eier opplyser at feiestige er montert i 2025, og at pipebeslag er skiftet i 2021. Beslag rundt pipe er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rustdannelse i takrenner indikerer slitasje og redusert tilstand. Eldre renner og beslag har økt risiko for lekkasjer og svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rust og slitasje kan føre til lekkasjer og vannavrenning mot konstruksjon. Det anbefales kontroll og vedlikehold eller utskifting av takrenner.

Renner og beslag vurderes å ha redusert gjenværende levetid som følge av alder og korrosjon. Nye beslag ved pipe har lengre gjenværende levetid, mens øvrige deler må påregnes utskiftet på sikt.



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende trekledning. Det er registrert råteskader, særlig i nedre del av kledningen. Stående kledning har begrenset lufting, mens liggende kledning mangler lufting. Veggkonstruksjonen bak kledningen er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

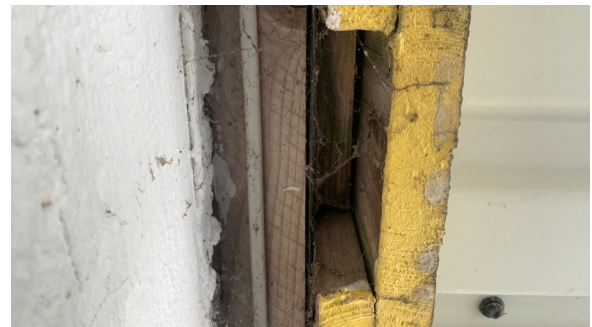
Råteskader indikerer fuktpåvirkning over tid. Manglende lufting bak kledningen gir redusert uttørking og øker risikoen for videre nedbrytning. Skadeomfanget i underliggende konstruksjon er usikkert da denne ikke er kontrollert. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadet kledning samt etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende utbedring kan fukt føre til økende råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner, med risiko for omfattende og kostnadskrevede reparasjoner.

Kledning har begrenset levetid som påvirkes av utførelse, vedlikehold og klimabelastning. Manglende lufting og påviste skader tilsier redusert gjenværende levetid og behov for utskifting av deler av eller hele kledningen.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er utført som kaldt loft med W-takstoler. Det er registrert luftespalter i raft og antydning til lufting i møne. Loftet er inspisert via takluke fra stige, og det er ikke etablert gangbart gulv. Det er observert svertesopp og fuktmerker på undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Svertesopp og fuktmerker indikerer fuktpåvirkning, trolig som følge av luftlekkasjer fra underliggende rom og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Selv om det er registrert lufting, kan luftgjennomstrømningen være mangelfull. Dampsperrens tetthet er ikke kontrollert og kan være en medvirkende årsak. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet knyttet til skadeomfang og årsaksforhold. Det anbefales nærmere undersøkelser samt vurdering av ventilasjon og dampsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt soppvekst og nedbrytning av treverk, med risiko for redusert holdbarhet i takkonstruksjonen.

Levetiden for takkonstruksjoner påvirkes av fuktforhold og ventilasjon. Registrerte forhold tilsier økt slitasje og redusert gjenværende levetid dersom tiltak ikke gjennomføres.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass fra 1978. I spisestue er det karnappvindu med 2-lags isolerglass fra 2003. I stue er det også eldre blyglassvinduer. Det er registrert avskalling av maling, oppsprekking og råteskader på de eldste vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fra 1978 har høy alder og fremstår med tydelig slitasje og skader i overflater og treverk. Registrert råte og nedbrutt overflatebehandling indikerer redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning. Karnappvindu fra 2003 vurderes å ha bedre tilstand, men inngår i helhetsvurderingen. Blyglass har særskilt karakter, men lavere teknisk standard sammenlignet med nyere vinduer. Det anbefales vurdering av reparasjon eller utskifting av de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskader utvikle seg videre og føre til svekket tetthet, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer har begrenset levetid som påvirkes av vedlikehold og eksponering. Vinduer fra 1978 har passert forventet brukstid, og utskifting må påregnes. Karnappvindu fra 2003 vurderes å ha noe gjenværende levetid avhengig av tilstand og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har 4 stk dører, herunder balkongdør med glass og skyvedør til balkong med glassfelt. Det er registrert høy alder, slitasje og skader i overflater, samt råteskader i karm, spesielt på skyvedør. Dør til utleiedel tar i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med betydelig slitasje i form av avskalling, oppsprekking og mekaniske skader. Dette indikerer redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning. Påvist råte i karm viser at treverket er nedbrutt som følge av fuktpåvirkning. Funksjonsavvik med dør som tar i karm tyder på behov for justering eller utskifting av komponenter. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadde dører.

Konsekvens/tiltak

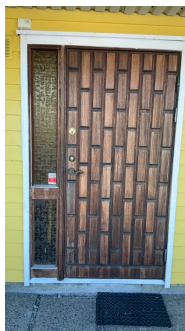
- Tiltak:

Videre nedbrytning kan føre til økt råteskade, dårlig tetthet, varmetap og redusert funksjon, samt risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ytterdører har begrenset levetid som påvirkes av vedlikehold og eksponering. Registrerte skader tilsier at levetiden er redusert, og utskifting må påregnes for deler av eller alle dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue i 1. etasje, utført med terrassebord og rekkverk i tre. Balkongen er understøttet av stolper og dragere. Det er også etablert markterasse i hagen. Det er registrert oppsprekking i treverk, avskalling av maling og løse terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje og oppsprekking indikerer fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Løse terrassebord tyde på svekkelser i konstruksjonen. Avflassing på stolper og dragere gir økt risiko for videre nedbrytning. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte nivå. Det anbefales vedlikehold, utskifting av skadet treverk .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt råteskade.

Trekonstruksjoner utendørs har begrenset levetid og er avhengig av jevnlig vedlikehold. Registrerte forhold tilsier redusert gjenværende levetid, og delvis utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har gulv med laminat og trapp med teppe. Vegger består av malte, slette flater, malt strietapet og tapet. Himlinger er utført med takessplater.

Underetasje (hoveddel) har gulv med laminat i gang, fliser i entré og murgulv i vaskerom. Bod og kjølerom har tregulv. Vegger består av panel, murvegger og strietapet. Himlinger er utført med trepanel og takessplater.

Utleiedel i underetasje har laminatgulv og teppe på soverom. Vegger består av panel og malte, slette flater. Himlinger er utført med panel og malte, slette overflater.

NB: Eier opplyser om fuktskade på vegg i soverom i 1. etasje. Ifølge eier og involvert snekker skal forholdet ha sammenheng med at det over tid har stått en madrass inntil yttervegg/hjørne, noe som kan ha medført opphopning av fukt og kondens. Det opplyses videre at skaden vurderes som overfladisk, og at veggplatene ikke skal være skadet.

Disse opplysningene er ikke verifisert av takstmann, og bygger utelukkende på informasjon fra eier og tredjepart. Tilsendt bildemateriale viser tydelige fuktmerker og tegn til svertesopp på aktuell veggflate.

På bakgrunn av dette anbefales det at forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak til fuktpåvirkningen, samt for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert slitasje er i hovedsak alders- og bruksrelatert. Heksesot i himling kan indikere luftlekkasjer, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Svikt og knirk i gulv kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjon eller slitasje i bjelkelag og opplegg. Oppreiste skjøter i laminatgulv tyder på fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget. Det anbefales nærmere kontroll av gulvkonstruksjoner og vurdering av tiltak for tetting og utbedring av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved manglende oppfølging kan forholdene føre til videre slitasje, økt bevegelse i konstruksjoner og risiko for fukt- og inneklimateproblemer.

Innvendige overflater vurderes samlet til TG 2 iht. NS 3600, på bakgrunn av registrert slitasje, svikt og tegn til mulige underliggende forhold.

Innvendige overflater og gulvkonstruksjoner har varierende levetid avhengig av bruk, vedlikehold og fuktbelastning. Registrerte forhold tilsier behov for vedlikehold og lokale utbedringer for å opprettholde funksjon og levetid.

Det må påberegnes vedlikehold og oppgraderinger av overflater.

Registrert fuktskade på vegg i soverom må undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Forholdet kan indikere en aktiv eller tilbakevendende fuktproblematikk, og må påregnes å kunne kreve utbedringstiltak.

TG2 er satt på grunnlag av registrerte avvik. Fuktskaden på soverom er ikke undersøkt av takstmann, og er derfor ikke vurdert utover foreliggende opplysninger fra eier og involvert håndverker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er utført som bjelkelag, mens underetasjen har etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt avvik i etasjeskiller. I utleiedel er det registrert avvik på ca. 10–20 mm. I 1. etasje er det registrert skjevheter med avvik på opptil ca. 15 mm i gang og rundt trapp. Avvikene indikerer ujevnheter i konstruksjonen og kan være relatert til setninger, alder eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter kan påvirke bruksegenskaper som møblering og opplevelse av planhet i gulv. Det anbefales nærmere vurdering dersom forholdene oppleves som sjenerende eller forverres over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe. Det er installert nyere peisovn i 1. etasje, opplyst montert i 2019. I utleiedel er det ildsted med innsats.

Det anbefales jevnlig kontroll og feiing av pipe og ildsteder i henhold til gjeldende krav.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv består av furu, parkett og betong. Vegger er utført med plater, panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking i utforet vegg på vaskerom, hvor det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del mot yttervegg. Det er ikke målt forhøyede verdier i tresvill eller betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier bak utforing mot vegg mot terreng indikerer fuktpåvirkning fra utsiden. Dette kan skyldes sviktende drenering, mangelfull fuksikring eller oppfukning fra grunnen. At øvrige målepunkter er tørre, tyder på at problemet er lokalisert til yttervegg. Skjulte konstruksjoner er ikke fullt ut kontrollert, og det anbefales videre undersøkelser og vurdering av utvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fukt kan føre til muggvekst, råteskader og svekket innemiljø, samt skade på konstruksjon og overflater.

Bygningsdeler mot terreng er utsatt for fuktbelastning. Registrerte forhold tilsier behov for tiltak, og levetiden kan reduseres dersom fuktproblemet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med teppe og gelender på en side.

Det er resitert slitasje på vanger og rekkverk samt knirk i repo og enkelte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vanger og rekkverk. Videre er det registrert knirk i repo og enkelte trinn, noe som indikerer bevegelse i konstruksjonen og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk og slitasje kan forverres over tid og påvirke bruksegenskaper. Det anbefales etterstramming og eventuelt utbedring av trinn og innfesting, samt vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



VÅTROM

U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygning.

Årstall: 1979

Kilde: Eier



U.ETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på vaskerom er malt strietapet på veggene, og himling er utført med panel. Det er registrert slitasje på veggene. Type maling er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på at overflaten er tilpasset våtrom..

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ukjent malingstype gir usikkerhet knyttet til egnethet i rom med fuktbelastning. Panel i himling er en løsning som kan være sårbar for fukt dersom ventilasjon og overflatebehandling ikke er tilstrekkelig. Samlet sett tilsier dette behov for vurdering av overflater og eventuell oppgradering til løsninger med bedre fukttålighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull overflatebeskyttelse kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og svekket innemiljø.

Overflater i våtrom har begrenset levetid og er avhengig av riktig utførelse og vedlikehold. Ved usikker egnethet må tiltak påregnes for å sikre tilfredsstillende levetid

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt betong gir begrenset beskyttelse mot fukt. Fravær av dokumentert eller synlig membran innebærer økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasjer eller vannsøl. Dette er særlig relevant i rom med vaskemaskin og utslagsvask. Det anbefales vurdering av tettesjikt og eventuelle tiltak for å bedre fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende membran kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for mugg og nedbrytning over tid.

Overflater uten membran har begrenset motstand mot fukt og krever oppfølging. Tiltak for forbedret fuktsikring bør påregnes for å sikre varig levetid.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Det er ikke registrert synlig membranløsning på gulv. Vegger er malt, men malingstype er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på at overflatene er tilpasset våtrom.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Plastsluk er en vanlig løsning, men uten synlig eller dokumentert membran er det usikkerhet knyttet til gulvets evne til å hindre fuktinntrengning. Ukjent malingstype på vegger gir ytterligere usikkerhet rundt fuktsikringen. Samlet sett fremstår rommet med mangelfull dokumentasjon og løsninger som gir økt risiko for fuktpåvirkning. Det anbefales vurdering av tettesjikt og oppgradering til løsninger tilpasset våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende membran og usikre overflater kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Våtrom uten dokumentert membran har begrenset forventet levetid. Risiko for skader øker over tid, og tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U.ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

U.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra byggeår 1979, opplyst av eier. Badet har høy alder og vurderes å ha passert forventet brukstid.

Tilstanden er vurdert ut fra visuelle observasjoner og generelle levetidsbetraktninger. For våtrom legges normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år til grunn, og det må påregnes full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet, jf. TEK17.

Vegger er flislagte, med tapet på deler av overflatene, og himling er utført med takessplater. Det er registrert sprekker i fliser, misfarging av fuger samt svertesopp. I dusjsonen er det benyttet organisk materiale (listverk over flis), noe som er en uheldig og lite fuktbestandig løsning. Tapet på vegg i våtrom anses ikke egnet i fuktutsatte områder. Det er videre vindu plassert i våtsone, noe som stiller skjerpede krav til utførelse og tetthet.

Registrerte forhold som sprekker, svertesopp og uegnede materialvalg øker risikoen for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Overflatene fremstår med begrenset gjenværende levetid, og tilstanden tilsier behov for tiltak på kort sikt.

Badet er utstyrt med plastsluk. Tettesjikt/membran er ikke synlig for inspeksjon, og utførelse er ukjent. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring. Innredningen består av servantskap med servant og ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dusjdører, toalett og speil over servant. Det er etablert mekanisk avtrekk.

Konklusjon:

Badet har høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik som samlet tilsier at det ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Det anbefales full rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon, levetid og fuktsikkerhet.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukning av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

U.ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra byggeår 1979. Badet vurderes å ha passert forventet brukstid.

Vegger er flislagte og himling er utført med takessplater. Det er registrert misfarging av fuger, svertesopp på vegger samt hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen. Disse forholdene indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Dør til badet fremstår som fuktpåvirket og er treg å lukke, noe som tyder på deformasjon som følge av fukt. Samlet sett viser dette redusert tilstand på overflater og bygningsdeler i våtrommet.

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er registrert slitasje, misfarging og svertesopp også på gulvflater, noe som underbygger fuktpåvirkning over tid.

Badet er utstyrt med plastsluk. Tettesjikt/membran er ikke synlig for inspeksjon, og utførelse er ukjent. Manglende dokumentasjon og begrenset tilgang til sluk medfører at utførelse og tilstand ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på alder og generelle levetidsbetraktninger, og løsningen anses som teknisk usikker.

Badet er innredet med servantskap med servant og blandebatteri, speil med belysning, dusjvegger og toalett. Det er etablert mekanisk avtrekk.

Konklusjon:

Badet har høy alder, manglende dokumentasjon og registrerte fuktrelaterte avvik. Tilstanden tilsier behov for oppgradering, og det anbefales full rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet etter dagens krav.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U.ETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er yttervegg og mot kjøkkeninnredning, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra 1979. Badet vurderes å ha passert forventet brukstid.

Vegger er utført med baderomsplater, og himling er utført med takesplater. Det er vindu plassert i våtsone, som er en utsatt løsning med hensyn til fuktpåvirkning. Det er registrert skader på vindu i form av avskalling av maling. Baderomsplatene er stedvis løse i nedkant mot gulv, noe som indikerer svekket innfesting og mulig fuktpåvirkning. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Det anbefales utbedring av innfesting av plater samt vedlikehold eller utskifting av vindu.

Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Det er registrert sprekker i fliser, samt bom (hulrom) og løse fliser over større deler av gulvet. Dette indikerer svekket vedheft mellom flis og underlag, og kan skyldes bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning. Tilstanden vurderes som redusert, med behov for tiltak.

Badet har plastsluk. Tettesjikt/membran er ikke synlig for inspeksjon og utførelse er ukjent. Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning gir usikkerhet knyttet til tetthet, særlig rundt sluk. Selv om plastsluk er en vanlig løsning, kan funksjon ikke verifiseres uten dokumentasjon eller synlig tilkobling til membran. Løsningen vurderes derfor som teknisk usikker.

Badet er innredet med badekar, toalett og servantskap med dobbel servant, samt speil med belysning. Innredningen fremstår med synlig slitasje, noe som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert spesifikke funksjonsavvik på synlige installasjoner, men slitasjonen indikerer redusert tilstand.

Tilstandsrapport

Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk.

Konklusjon:

Badet har høy alder, manglende dokumentasjon og flere registrerte avvik, herunder løse plater, skader på vindu og omfattende svikt i flisgulv. Forholdene medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales full rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet etter dagens krav.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra soverom mot våtsone på bad for kontroll av konstruksjon.



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

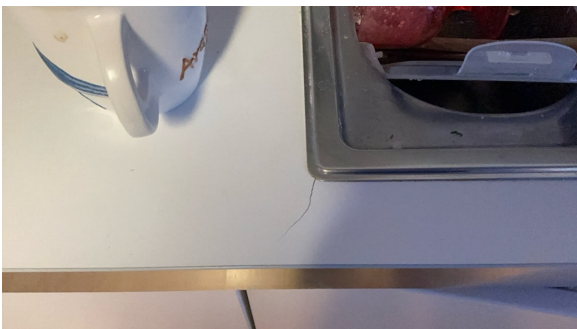
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Det er registrert svelling i materialer, samt riper og hakk i overflater. Skapdør over platetopp har skader som følge av fukt og damp, noe som indikerer belastning fra matlaging. Vannstoppsystem og komfyrvakt gir økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes på kort til middels sikt.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det er registrert misfarging av silikonfuger, noe som indikerer aldring og mulig fuktpåvirkning. Det er også registrert svelling i bunnplate i skap under vask, som tyder på tidligere fuktpåvirkning, selv om det ikke ble målt fukt ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av rør og koblinger under vask, samt utbedring eller utskifting av skadet innredning og fuger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med vegger og himling utført i panel, samt gulv i furu. Det er installert kjøleaggregat, opplyst å være nytt i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på oppbygning gir usikkerhet knyttet til konstruksjon, isolasjon og fuktsikring. Panel og tregulv er materialer som kan påvirkes av fukt og temperaturvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent oppbygning kan medføre risiko for fuktproblematikk og redusert funksjon over tid. Det anbefales å følge med på tegn til kondens og fukt, samt vurdere nærmere undersøkelser ved behov.

Overflater og konstruksjon har usikker levetid grunnet manglende dokumentasjon, og funksjon vil være avhengig av bruk og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er hovedsakelig utført i eldre kobberør. Stoppekran er plassert på vaskerom i underetasje og er testet med tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kobberør har høy alder og fremstår med økt risiko for korrosjon, fortetning og lekkasjer. Store deler av anlegget er skjult, noe som gir usikkerhet i vurderingen. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting ved tegn til svekkelser.

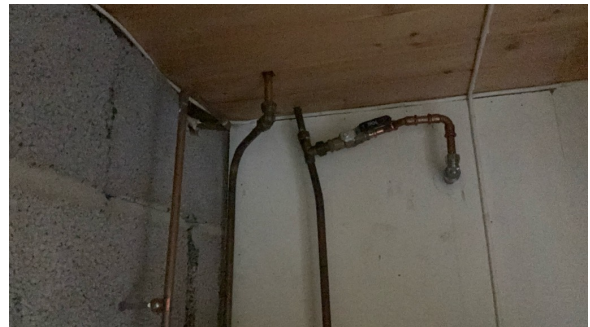
Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved svikt i rørsystemet kan det oppstå lekkasjer med fare for omfattende vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Sanitæranlegg har begrenset levetid, og risikoen for svikt øker med alder. Eldre kobberør må påregnes redusert gjenværende levetid, og utskifting bør vurderes som del av vedlikeholdsplan.



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TG.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger.

Løsningen er vanlig og kan gi tilfredsstillende luftutskifting dersom alle komponenter fungerer som forutsatt. Naturlig ventilasjon er avhengig av åpne ventiler og tilstrekkelig luftstrøm, mens mekanisk avtrekk bidrar til å fjerne fukt og lukt fra våtrom og kjøkken. Funksjon på vifter og luftgjennomstrømning

Tilstandsrapport

er ikke kontrollert i detalj, og det forutsettes jevnlig vedlikehold og ettersyn.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, plassert på vaskerom i underetasjen. Produksjonsår er ukjent, men berederen vurderes å være av eldre dato.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Eldre varmtvannsbereder har økt risiko for slitasje og svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre beredere har økt sannsynlighet for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting.

Utskifting må påregnes.



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 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

Sikringsskap er plassert i bod i underetasje. Skapet er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er opplyst at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i senere tid, og det er fremlagt samsvarserklæring på dette.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ikke opplyst.

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for følgende elektriske arbeider:

Utskifting av detektor på brannvarslingsanlegg i 2011.

Montering av dimmer i 2019.

El-arbeider i forbindelse med lydisolering av hybel i 2019.

Etablering av stikkontakt til garasjeportåpner i 2020.

Bytte av termostat i 2022.

Jording av hovedvannledning etter montering av ny vannmåler i 2025.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskaade.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig drenering rundt boligen, og det er registrert to ulike dreneringsløsninger. Deler av dreneringen er opplyst fornyet i 2001. Det er observert at avslutningslist mangler på toppen av dreneringspappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjon av eldre og nyere drenering gir varierende funksjon og levetid. Eldre deler kan ha redusert effekt som følge av alder og slitasje, mens nyere deler normalt fungerer bedre. Overganger mellom systemene kan utgjøre svake punkter. Manglende avslutningslist på dreneringspapp gir økt risiko for at vann ledes bak fuktsikringen og inn i konstruksjonen. Det anbefales kontroll av hele dreneringssystemet og utbedring av manglende detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig drenering og mangelfull avslutning kan føre til fuktinntrengning i vegger mot terreng, med risiko for fuktskader, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.

Dreneringssystemer har begrenset levetid og påvirkes av utførelse og grunnforhold. Eldre deler må påregnes redusert funksjon, og behov for vedlikehold eller utskifting vil øke med alder.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i støpt betong og Leca. Det er registrert avskalling av puss og sprekker i murkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avskalling av puss indikerer svekket vedheft og fuktpåvirkning, noe som reduserer overflatebeskyttelsen. Sprekker i grunnmuren kan skyldes bevegelser eller svinn, og gir økt risiko for fuktinntrengning. Forholdene er typiske for eldre konstruksjoner, men bør utbedres for å hindre videre nedbrytning. Det anbefales reparasjon av puss og sprekker, samt kontroll av tilstøtende fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom forholdene ikke utbedres, kan økt fuktinntrengning føre til videre nedbrytning av mur, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Grunnmurer har generelt lang levetid, men er avhengig av intakt overflatebeskyttelse og god fuktsikring. Registrerte skader tilsier behov for vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.



TG.2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG.2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall mot boligen. Dette kan føre til avrenning av overvann mot grunnmur, og medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall i terreng mot boligen kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overvann ledes bort fra grunnmuren. Dette kan innebære justering av terreng, etablering av fall minimum 1:50 de første meterne fra grunnmur, samt vurdering av tiltak som drenering, overflatevannshåndtering eller avskjærende løsninger der forholdene tilsier det.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

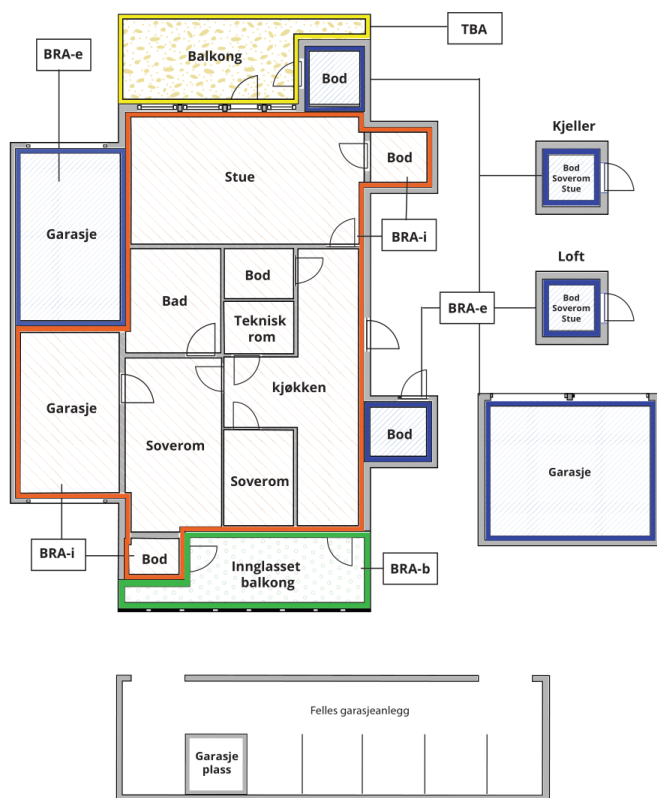
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan 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)		
U.Etasje	124	49		173	
1.Etasje	133			133	72
SUM	257	49			72
SUM BRA	306				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.Etasje	Stue utleiede, soverom utleiede, vaskerom, bad, entré, gang, kjøkken utleiedel, bod, bod 2, bad utleiedel, kjølerom	Garasje	
1.Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, stue 2, kjøkken, bad 1.etasje		

Kommentar

Boligen har balkong i 1.etasje målt til ca 72 m². Det er markterrasser/plattinger i hage og rundt svømmebasseng, disse er målt til ca 80 m². Boligen har garasje målt til 49 m², dette er medregnet i boligens bra-e u.etasje.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemelding og godkjente tegninger datert 13.02.2025. Tegningene viser dør inn til utleiedel fra hoveddel i underetasjen. Ved befaringstidspunktet ble det imidlertid registrert at denne døren er blendet.

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: Vindu i soverom i utleiedel er plassert høyere enn 1,0 meter over gulvnivå. For at vindu skal tilfredsstillere krav til rømningsvei fra rom for varig opphold, skal avstand fra gulv til underkant av vindusåpning være maksimalt 1,0 meter, med mindre det er etablert tiltak som muliggjør sikker rømning.

Videre skal rømningsvindu ha fri åpning med minimum høyde på 0,6 meter og bredde på 0,5 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minst 1,5 meter. For svingvinduer med dreieakse må det dokumenteres at tilsvarende effektiv åpning oppnås.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Anne Karin Krokeide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	429	77		0	1056.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerliveien 41

Hjemmelshaver

Krokeide Anne Karin, Krokeide Nils Atle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt, med kort gangavstand til sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomt

Eiet tomt, forholdsvis flat skrånet tomt med jordmasser. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårdsplass. I hagen er det etablert basseng med tilhørende plattinger rundt.

Annet

Byggemåte

Boligen er oppført i 1979. Bygningen er oppført med første etasje og underetasje i bindingsverkskonstruksjon og betong. Grunnmuren er tilleggsisolert. Utvendige fasader er kledd med malt panel. Vinduer består hovedsakelig av to-lags isolerglassvinduer samt enkelte blyglass vinduer.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, vedovn og varmepumpe.

Parkering

Det er parkering på egen tomt samt i garasje.

Garasje

Eiendommen har tilhørende garasje oppført i 1989 med vegger av lecablokker. Takkonstruksjonen er utført i tre og taket er tekket med takshingel. Garasjen har støpt betonggulv samt garasjeport og dør.

Det er registrert normal slitasje på garasjen. Dør har fuktskader, noe som indikerer behov for vedlikehold og videre oppfølging av taktekkings tilstand. Garasjen har et areal på ca 49m².

Svømmebasseng

Boligen har svømmebasseng i hagen. Det opplyses at bassenget ikke har vært i bruk på mange år og er tildekket med presenning. Bassenget er ikke inspisert eller kontrollert, da det ikke var tilgjengelig for nærmere undersøkelse på befarings tidspunktet. Tilstand og funksjon er derfor ukjent.

Romhøyder

1.etasje:

Stue er målt til ca. 2,37 m. Bad er målt til ca. 2,35 m.

Underetasje:

Gang er målt til ca. 2,29 m. Bad er målt til ca. 2,23 m. Entré er målt til ca. 2,33 m.

Utleiedel:

Stue er målt til ca. 2,18 m. Kjøkken er målt til ca. 2,28 m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.